

جامعة زيان عاشور - بالجلفة  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق

## التنظيم القانوني للاستثمار الفلاحي في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر تخصص إدارة و مالية

إشراف الأستاذ :

طبيبي عيسى

إعداد الطالبين :

صواب محمد الحق

حبيطة البشير

لجنة المناقشة

1- أ( زروق يوسف).....رئيسا.

2- أ( طبيبي عيسى)..... مقروبا

3- أ( بن مسعود أحمد).....مناقشا

السنة الجامعية 2018/2017

قال الله جل جلاله في كتابه العزيز :

بسم الله الرحمن الرحيم

{ والأرض مددناها وألقينا فيها رواسي وأنبتنا فيها من كل  
زوج بهيج، تبصرة وذكرى لكل عبد منيب، ونزلنا من السماء  
ماءا مباركا فأنبتنا به جنات وحب الحصيد ، والنخل باسقاا لها  
طلع نخيد ، رزقا للعباد وأحيينا به بلدة ميتا كذلك الخروج }

صدق الله العظيم

{ الآيات 6 ، 7 ، 8 ، 9 ، 10 ، 11 }

من سورة ق.

## إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع :

إلى كل المعلمين والأساتذة الذين لم يبخلوا عليا في دربي من الابتدائي إلى المتوسط إلى الثانوية إلى الجامعة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان والجميل وبالغ التقدير والاحترام إلى الأستاذ المشرف طيبي عيسى على ما قدمه لي من مساعدة ومعلومات قيمة من خلال نصائحه و توجيهاته لي طيلة بحثنا هذا جزاه الله كل خير.

إلى أغلى ما عندي في الوجود الوالدين الكريمين اللذان كانا وما زال السراج المنير في حياتي أطال الله في عمريهما.

إلى من أزعجته بطلباتي المتكررة خلال إعدادي لهذه المذكرة والتي لبها لي بكل طيبة قلب أخي العزيز مفتاح وأيضا دون أن أنسى أخي الصغير محمد والذي أتمنى له النجاح والتوفيق في مشواره الدراسي.

إلى أختي وجدتي ربي يرحمهما برحمته الواسعة .

إلى جميع أفراد عائلتي زوجتي وأولادي و ردة سهام ومحمد عبد الكريم وأعمامي وعماتي وخالي وخالتي وأولادهم و إبنت أخي الكتكوتة نجلاء وزوجته.

إلى زميلي صرصاب عبد الحي الذي سهر معي لنجح هذا العمل المتواضع لاستكمال شهادة الماستر ربي يوفقنا ويفق الجميع في هذا الدرب .

إلى كل زملائي وزميلاتي في مجال العمل والدراسة من قريب أو بعيد ولا اخص بالذكر " بن قويدر محمد -عثمان قدور -قهيري نوري -بريكي محمد وأخيه عمر - رحمانى مراد....."والعزيز عليا تيوة عبد الرحمان والى " شكري الحاج -تومي فتحي"

حبيطة البشير

## إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك وتطيب اللحظات  
إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برويتك الله جل جلاله  
إلى من بلغ رسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور العالمين .

فإلى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين الوالدين العزيزين .

فأهدي هذا العمل المتواضع لأمي نبع الحنان حفظها الله ورعاها وإلى أبي وإلى توأم  
الروح زوجتي العزیزة و إلى أروع ما وهبه الله لي القلوب الطاهرة الرقيقة البريئة  
أولادي: { مفدي عبدالرؤوف - اكرام } وإلى أفراد أسرتي وأقاربي وإلى جدي العزیزة

وإلى أساتذتي الكرام ، وإلى كل من يعرفني من قريب ومن بعيد .

إلى من ساهم معي في هذا الأداء أخي وصديقي حبيطة البشير وإلى أصدقائي  
وزملائي في الجامعة ولكل الدفعة بتحياتي الخالصة وشكري لهم بطيبة المعاشرة  
وإلى كل من علمني حرفا .

وإلى أستاذي الكريم الذي لم يبخل عليا بتوجيهاته الأستاذ طيبي عيسى.

وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملنا هذا نفعا يستفيد منه المتربصين  
المقبلين على التخرج .

صرصاب عبد الحي

## الشكر و التقدير

{الحمد لله الذي خلق كل شيء}

أرفع كلمة شكر و التقدير إلى الأستاذ طيبي عيسى على مجهوداته و أعضاء اللجنة على قراءة المذكرة و ما سيبدونه من ملاحظات.

و نخص بالذكر كل من أعطى لنا يد العون من جامعة زيان عاشور بالجلفة و المحافظة السامية لتطوير السهوب بالجلفة وأمن ولاية الجلفة (أمن دائرة الشارف)، ومديرية المصالح الفلاحية بالجلفة و المعهد الوطني الفلاحي المتخصص بالجلفة ومكتبة جمال الدين بن سعد بالجلفة .

وفي الأخير لا يسعني إلا أن أدعوا الله عز وجل أن يرزقنا السداد والرشاد والعفاف والغنى وأن يجعلنا هداة المهتمين .

حبيطة البشير - صرصاب عبد الحي

مقدمة

## مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، محمد خاتم الأنبياء والمرسلين وعلى آله وصحبه، ومن تبعهم إلى يوم الدين.

يعتبر قطاع الفلاحة أحد قوام النمو الاقتصادي في اقتصاديات الدول المتقدمة، والدول السائرة في طريق النمو، بحيث أنه يقترن نجاح اقتصاد هذه الدول بدرجة أولى على النجاح في القطاع الفلاحة.

تعد الزراعة قطاع أساسي للاقتصاد الوطني، وإحدى أهم القطاعات الواجب تفعيلها في الجزائر لما تملكه من مقومات كبيرة خاصة من ناحية الأراضي الشاسعة لتمكينها من تحقيق الاكتفاء الذاتي في العديد من المحاصيل الزراعية خاصة القمح والمحميات والورشات الفلاحية وتعد البديل الأمثل والحل الواقعي لمواجهة أزمة تهاوي أسعار الربيع البترولي، وتكمن مساهمة قطاع الفلاحة في تقليل من فاتورة الواردات وتنويع المداخيل بنسب عالية من العمالة خاصة الوطنية وتحقيق التقدم الاجتماعي.

عانت الجزائر من السياسات الاستعمارية التي شوهدت البناء الهيكلي للاستثمار الفلاحي، وجعلها تتخبط في أزمات كبيرة وقصد نجاح أية سياسة زراعية لابد من امتلاك قاعدة صلبة قوامها ثبات أهم عامل من عوامل الإنتاج في القطاع الفلاحي وهو الأرض . تمتلك الجزائر إمكانيات هائلة في الميدان الزراعي لذلك فالتنمية الزراعية هي إحدى المهام الأساسية للدولة الجزائرية، لهذا نجد أحكام قانونية متعددة تبرز العلاقة الموجودة بين الفلاح و الأرض.

يعتبر اهتمام المشرع الجزائري باستثمار الأراضي الفلاحية وحمايتها من دراستنا لهذا الموضوع في إبراز آليات قانونية التي تنظم الاستثمار الفلاحي في الجزائر بعد الاستقلال وعلى ضوء ما تم التطرق إليه تبادر إلى أذهاننا بروز مسألة تتجسد في الإشكالية التالية :

الإشكالية :

كيف نظم القانون الجزائري الاستثمار الفلاحي بالجزائر ؟ وما هي الأدعاءات التي تعمل على

ترقيته مقابل الربيع البترولي ؟

ومنه طرح التساؤلات التالية:

## مقدمة

■ ما هو الاستثمار الفلاحي ؟

■ ما هي النصوص والمراسيم والتعليمات والقوانين المطبقة في المجال الاستثمار الفلاحي بالجزائر ؟

**فرضيات الدراسة :**

قصد الإجابة عن هذه الأسئلة يمكن وضع فرضيات الآتية :

**الفرضية الأولى :** تتنوع مجالات الاستثمار حسب المستثمرين وتتفرع كذلك وفقا لمتطلبات الاستثمارات الفلاحية.

**الفرضية الثانية :** تتمثل أهم الفروق بين الاستثمارات في طريقة استثمار الأموال في كل منها، نظرا لأن كل منها لها نصوص ومراسيم وتعليمات وقوانين التي تحكمها في مجال الاستثمار الفلاحي بالجزائر.

**أهداف الدراسة**

تكمّن أهداف هذا البحث في النقاط التالية :

1. التعرف على استراتيجيات علمية وعملية لإنجاح الاستثمار الفلاحي بالجزائر.
2. التعرف على محتويات النصوص القانونية والبحث على بديل اقتصادي.
3. التعرف فيما إذا كانت المعارف والمؤهلات التي تقدمها الدولة لهذه الاستثمارات بأن تشرع في تأسيس مشروع صغير وتسييره وفق الأسس التي تجعل منه عملا ناجحا.

**أهمية الموضوع**

تكمّن أهمية البحث انطلاقا من أهمية ترقية الاستثمار الفلاحي في الجزائر، وضرورة العمل على تشجيع المبادرة الفردية من خلال نشر الوعي بين مختلف فئات المجتمع بصفة عامة، وفئة الطلبة بصفة خاصة فيما يتعلق بأهمية الاستثمار الفلاحي ومختلف أبعادها إنطلاقا من المستثمر وصولا إلى أهمية توفير المحيط المناسب للارتقاء بالاستثمار من مجرد ظاهرة إلى ثقافة يتشبع بها كل المجتمع.

## مقدمة

### مبررات اختيار الموضوع

- الاهتمام المتزايد الذي يحظى به موضوع الاستثمار من طرف الكثير من الباحثين الاقتصاديين و حكومات مختلف الدول المتقدمة منها و النامية في ظل التحولات الاقتصادية العالمية التي تتطلب البحث عن مختلف الفرص التي يمكن الاعتماد عليها لدفع عجلة التنمية .

- قلة الدراسات الأكاديمية التي تناولت الموضوع في الجزائر إذا ما قورنت بالعدد الكبير والمتزايد للدراسات المقدمة في البلدان المتقدمة التي تناولت الظاهرة من مختلف أبعادها .

- الرغبة في الإطلاع على هذا الموضوع الجديد بالنسبة لنا بحكم التخصص .

### منهج الموضوع

إن طبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج الواجب إتباعه قصد الإحاطة بأهم جوانب الموضوع، وعلى ذلك سنعتمد في دراستنا على المنهج التحليلي الذي استطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية المرتبطة بالقانون، لما منحتنا لنا الوضعية القانونية والواقع الفعلي للاستثمار الفلاحي، ولحماية هذه الأراضي الفلاحية من تغير وجهتها ومن نهبها بالطرق غير الشرعية والتصرفات الواقعة عليها في ظل القوانين، منح القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي، والمنظمة بموجب القانون 08-16 المؤرخ في 2008/08/03، ومن بين هذه الصلاحيات سلطة المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية، من أجل الوقوف على عملية الاستثمار في هذه الأراضي وضمان تطبيق النظام العقدي المنظم لاستغلال هذه الأراضي، وحماية الأراضي الفلاحية من كل التصرفات التي تحد من تطويرها وتحرير كل المخالفات التي تنجم عن الإخلال بالالتزامات العقدية المنصوص عليها في القانون 10-03.

## مقدمة

---

و لقد تم تناول هذا الموضوع من خلال فصلين تطرقنا في الفصل الأول إلى الوضعية القانونية للاستثمار الفلاحي، حيث تم تقسيمه إلى مبحثين خصصنا أولها لماهية الاستثمار الفلاحي، أما في المبحث الثاني فقد تناولنا فيه عقد الامتياز الفلاحي كألية جديدة لضبط وتسيير العقار الفلاحي ، الفصل الثاني خصصناه لترقية الاستثمار في القطاع الفلاحي بالجزائر و تم تقسيمه إلى مبحثين ، المبحث الأول وضعية المحيطات واستصلاح الأراضي، و قد جاء المبحث الثاني لنبين فيه المستثمرات الفلاحية المنتجة عن طريق الامتياز الفلاحي

**الفصل الأول : الوضعية**

**القانونية للاستثمار**

**الفلاحي**

**تمهيد :**

إن الوضعية القانونية للإستثمارات الفلاحية تكمن في مدى دراسة الإستثمار الفلاحي، بتعريفه وذكر أهم أنواعه، وطبيعته القانونية، ومن بعدها ننتقل إلى العقد الإداري للامتياز كآلية جديدة لضبط وتسيير العقار الفلاحي، وتعريفه وذكر أهم أطرافه، والحقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، وأخيرا الطبيعة القانونية لدفتر الشروط عقد الامتياز الفلاحي.

وللتفصيل أكثر في هذه النقاط تم تقسيم هذا الفصل على النحو التالي :

**المبحث الأول : ماهية الإستثمار الفلاحي.****المبحث الثاني : عقد الامتياز كآلية جديدة لضبط وتسيير العقار الفلاحي.**

## المبحث الأول : ماهية الاستثمار الفلاحي.

درسنا في المبحث الأول ماهية الاستثمار الفلاحي بأربعة مطالب، في المطلب الأول مفهوم الاستثمار الفلاحي، وفي المطلب الثاني أنواع الاستثمارات الفلاحية، وفي المطلب الثالث طبيعة القانونية للاستثمار الفلاحي في الجزائر، وفي المطلب الرابع والأخير صناديق الاستثمار.

و الاستثمار الفلاحي وما له من أهمية في إيجاد بديل اقتصادي يجلب الثروة مقابل الربح البترولي، ومن هذا يجب علينا الترشيد والمحافظة على الموارد الفلاحية وتطويرها.

## المطلب الأول : مفهوم الاستثمار الفلاحي.

قسمنا المطلب الأول الى ثلاثة فروع، في الفرع الأول تعريف الاستثمار الفلاحي، وفي الفرع الثاني أشكال المستثمرات الفلاحية، وفي الفرع الثالث شروط تكوين المستثمرة الفلاحية.

## الفرع الأول : تعريف الاستثمار الفلاحي :

"المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية"<sup>1</sup>، "ومصطلح المستثمرة الفلاحية مصطلح اقتصادي وليس قانوني"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، د ط، الجزائر، 2008، ص:23.

<sup>2</sup> - مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبية قانون الأعمال، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ص:27.

و"هي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستقلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص بتنظيم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو الغير"<sup>1</sup>.

أي "بأنها توظيف الأموال المتاحة في اقتناء أو تكوين أصول بقصد استغلالها لتحقيق أغراض المستثمر"<sup>2</sup>، إن ما نعنيه بالمستثمر هنا "هو الإنسان الكلي والذي سيستخدم معظم مواهبه وقدراته في الخلق والإبداع بغاية الاستقلالية وصناعة الحياة والعمل على تقدم من حوله"<sup>3</sup>، وهو يكتسب المهارة في إيجاد الدخل والعمل على جمع المال خادما له، وهو التوفير ليوم القحط وأن يعتمد على نفسه لا على غيره بوفرة الأموال مما تجعله يملك تخطيط بعيد المدى بالصبر و احتمال الملل والنجاح الاقتصادي بإبعاد الكسل.

وعناصر المستثمرة الفلاحية نجد ثلاثة عناصر أساسية و هي كالأتي :

1- **عنصر الإستثمار**: أصبحت الفلاحة نشاط أو تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح و المرادوية الاقتصادية و مكلف بإنتاج المواد، أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية و تخصيص الفائض للإستثمار.

2- **عنصر المستثمر**: لقد حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، ولو أن المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج، إلا أن في النص تكشف لنا تغيير وظيفة هذا المصطلح الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط إنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا أو التصدير في بعض الأحيان.

<sup>1</sup> - بن رقية بن يوسف ، كيفية الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون 19/87، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر , 1999/1998، ص:163.

<sup>2</sup> - حامد العربي الحصري ، تقييم الإستثمارات ، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر ، 2000 ص:19.

<sup>3</sup> - ماجد الحمدان ، السيادة الإستثمارية دليل الأفراد لقوة الثروة ، دار الفارابي ، بيروت ، لبنان ، ص:69.

3- **عنصر التمويل** : يعتبر كمحرك أساسي لعملية الاستثمار و يتكون من جانبين ، جانب ذاتي أين يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية (عقارية أو منقولة) ، بما في ذلك الودائع المصرفية و الاستثمارية المالية و الحصص غير شائعة ، وجانب خارجي يتعلق بحجم المساعدات المالية التي تمنحها الدولة والتي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمر من البناءات العقارية و التجهيزات الفلاحية من الموجودات المستقبلية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : أشكال المستثمرات الفلاحية .

حسب نص المادة 9 فقرة الأولى من القانون رقم 19/87 التي تنص على الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية أي على شكل مستثمرات فلاحية جماعية ويعد هذا كأصل عام .

إلا أنه استثناء في النص المادة 9 الفقرة الثالثة حيث تؤكد على أنه يمكن استغلال الأراضي الفلاحية بصفة فردية حسب الشروط المحددة بموجب القانون رقم 19/87 السالف الذكر .

**أولا : المستثمرات الفلاحية الجماعية .**

تنص المادة 11 من القانون 19/87 على ما يلي : ( يكون بثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت المادة 9 أعلاه و باختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية ) .

تحدد كفاءات تكوين الجماعات و المستثمرات عن طريق التنظيم أو ما يمكن ملاحظته أنه لم يصدر أي تنظيم يحدد كفاءات تكوين المجموعات والمستثمرات الفلاحية، لكن قبل إعداد العقد الإداري فإن الولاية يقومون بمنح المستفيدين قرار استقادة تحدد المساحة الإجمالية الممنوحة لهم بالتقريب و أسماء المستفيدين و يشرع هؤلاء في استغلال الأراضي في انتظار إتمام الإجراءات و إنشاء المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي.

<sup>1</sup> - عجة جيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى الخوصصة الملك العام ، ( د ، ط) دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ص :179.

تكوين و إنشاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يتم وفقا للشكل التالي :

يتم تكوين مجموعات كمرحلة أولى ثم توزع الهياكل و الأجهزة على هذه الأخيرة و بعدها رسم حدود المستثمرة الفلاحية و صدور قرار المنح أو قرار الاستفادة من الوالي المختص إقليميا.

تتشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية وتشرع في الاستغلال، إلا أنها لا تتكون قانونيا إلا من تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من القانون 19/87 على السجل العقاري.

ثانيا : المستثمرات الفلاحية الفردية .

تعد المستثمرات الفلاحية الفردية استثناءا للمستثمرة الفلاحية الجماعية، وذلك أن نص المادة 9 الفقرة الثالثة من القانون 19/87 تنص على أنه ( يمكن استثناءا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات و ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون ).

أما نص المادة 37 من القانون 19/87 السالف الذكر، قد حددت شروط الاستفادة الاستثنائية بنصها، إذا بقيت بعد التكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل من الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها للإستثمار الفردي وفقا للشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون.

ومن استقراء هذه المادة نحدد الشروط المحددة لتكوين المستثمرة الفلاحية الفردية ومنها :

بقاء قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع حجم أقل من الجماعات عددا، وعدم الدمج هذه القطع الأرضية ضمن مستثمرة فلاحية أخرى بسبب عزلتها أو بعدها ، مع ملاحظة وجود خطأ من المشرع من استعماله مصطلح الإستثمار الفردي عوضا من مصطلح الاستغلال الفردي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - مريجة كمال ، مرجع سابق ، ص:32.

## الفرع الثالث : شروط تكوين المستثمرة الفلاحية .

يخضع تكوين المستثمرة الفلاحية الى مجموعة من الشروط وردت في القانون رقم 19/87 وتنقسم هذه الشروط الى نوعين : شروط شكلية وشروط موضوعية .

أولا : الشروط الشكلية لتكوين المستثمرة الفلاحية .

يخضع تأسيس المستثمرة الفلاحية إلى مجموعة من الشروط الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 1990/02/06<sup>1</sup>، المتعلق بشروط و كفاءات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين، بحيث تمر عملية التعاقد بمرحلتين، مرحلة قبلية تتم في شكل عقد عرفي يترجم في المفاوضات العقدية بين الشركاء المكونين للمستثمرة على أساس الاختيار الحر للشركاء، يطرح ملف المستثمرة الفلاحية أمام مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا التي تتولى تحديد الوعاء الذي يمارس عليه حق الانتفاع ويتم هذا التحديد بمعرفة مفتشية مسح الأراضي المختصة إقليميا .

ويصدر هذا القرار في نسختين :

- نسخة موجهة إلى الإشهار لدى المحافظة العقارية.

- نسخة مبلغة إلى أعضاء المستثمرة الفلاحية بعد استيفاء شكلية التسجيل و الشهر العقاري.

ثانيا : الشروط الموضوعية لتكوين المستثمرة الفلاحية.

أورد المشرع الجزائري في نص المادة 10 من القانون رقم 19/87 مجموعة من الشروط الموضوعية و سنتناول شرطين، شرط متعلق بالمستفيد و شرط آخر متعلق بالأرض محل الاستفادة .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 90-50، المتعلق بشروط كفاءات إعداد العقود المتضمنة للحقوق العقارية للمنتجين ، ج ر ، العدد 16 (ملغى) .

أ/ الشروط المتعلقة بالمستفيدين :

حددت المادتين 9 و 10 من القانون رقم 19/87 السالف الذكر ، الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الانتفاع بالأراضي الفلاحية على ضوء ما يلي:

- عدم جواز الحصول أكثر من حصة.
- أن يكون من الأشخاص الطبيعية.
- أن يكون المستفيد متمتعاً بالجنسية الجزائرية الأصلية.
- أن لا يكون المستفيد له سلوك معادي أو غير مشرف لحرب التحرير الوطني.

ب/ شروط تتعلق بالأراضي محل الاستفادة :

يشترط في هذا الشأن أن تكون الأراضي مملوكة للدولة و إذا بحثنا في أصل ملكية الدولة نجد أنها ذات مصدرين :

- الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- الأراضي التي تخضع للقانون رقم 19/87 ، و هي التي ذكرت الأراضي تابعة للتسيير الذاتي المقننة بموجب المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 1962/10/22<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : أنواع الإستثمارات الفلاحية.

و درسنا في المطلب الثاني ثلاثة فروع، في الفرع الأول الإستثمارات حسب موقعها الجغرافي، وفي الفرع الثاني الإستثمارات حسب مدة الإستثمار، وفي الفرع الثالث الإستثمارات بحسب مجالات الإستثمار.

### الفرع الأول : الإستثمارات حسب موقعها الجغرافي.

أولاً : الإستثمارات المحلية.

<sup>1</sup> مريجة كمال ، مرجع سابق ، ص:30.

وهي الأصول و الاستثمارات الأخرى التي ينشئها أو يتولاها المستثمرون سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين، أو تلك التي تقوم بها الدولة في بلد المستثمر<sup>1</sup> ، والتي تقوم بها أجهزة الدولة المحلية و الذي يطبق على عدد كبير من المشروعات الاستثمارية ذات التكلفة العالية مثل : إنشاء سدود.

**ثانيا : الاستثمارات الخارجية .**

عرفت الاستثمارات الخارجية كإحدى الوسائل المهمة في تنمية الموارد الوطنية للدول منذ زمن طويل و من أمثلتها الاستثمارات التي تقوم على رؤوس الأموال المهاجرة من البلد المستثمر إلى البلدان المضيفة للاستثمار.

**الفرع الثاني : الاستثمارات حسب مدة الاستثمار.**

**أولا : الاستثمارات قصيرة الأجل.**

هنا يحكمنا عامل الزمن بالتعاملات المالية و الائتمانية قصيرة الأجل لا تعتمد على الأرباح الرأسمالية بشكل كبير كما هو الحال في مجال الزراعة لا تحتاج إلى تدفقات نقدية كبيرة.

**ثانيا : الاستثمارات طويلة الأجل .**

هنا يكون الاحتفاظ بالمشروع الاستثماري هو الحصول على تدفقات نقدية يضمن من خلالها استرداد أموال المستثمر في زمن معين مع ضمان معدل من الدخل يتناسب و مخاطر الفلاحة و من أمثلتها الأراضي الزراعية تابعة ( للعروشية ) .

**الفرع الثالث : الاستثمارات بحسب مجالات الاستثمار.**

تتنوع الفرص الاستثمارية من العقارية و السياحية و الصناعية و الخدمات و في دراستنا نركز على الاستثمارات الفلاحية التي تتطلب زمنا طويلا لتحقيق العائد، كما هو الحال في بعض المزروعات (كالفواكه) التي يزيد الوقت اللازم لدخولها مرحلة الإنتاج إلى أكثر من خمس سنوات من تاريخ زراعتها.

<sup>1</sup> - حامد العربي الحضيبي ، مرجع سابق ، ص : 22.

### المطلب الثالث : الطبيعة القانونية للاستثمار الفلاحي في الجزائر.

درسنا في هذا المطلب الطبيعة القانونية للاستثمار الفلاحي في الجزائر.

جلبنا منذ الاستقلال و ذلك لأهمية هذا القطاع في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد، خاصة بالرحيل المفاجئ للمعمرين المالكين للأراضي شاسعة، مما أدى هذا إلى عدة مشاكل ما دفع المشرع الجزائري الى ضم هذه الأراضي للدولة.

- يعد المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963<sup>1</sup>، المتضمن إستغلالات الفلاحية الشاغرة أو نص يتعلق باستغلال هذه الأراضي باختلال التموين و التسويق و هيمنة البيروقراطية التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير عديم الفعالية من الناحية الاقتصادية و الاجتماعية.

- و يعد صدور الأمر رقم 71-73 بتاريخ 08 نوفمبر 1971<sup>2</sup>، المتعلق بالثورة الزراعية التي كانت تهدف إلى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج، إلا أن هذا النظام فشل فشلا ذريعا نظرا لضعف النتائج الاقتصادية و الاجتماعية المسجلة في الميدان الفلاحي.

بالنظر للإصلاحات التي باشرتها الجزائر بدءا من نهاية الثمانينات، فإن صدور القانون رقم 87-19<sup>3</sup>، المؤرخ في 08 سبتمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة لأملاك الدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الذي عمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي للأملاك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحين حق الانتفاع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، و استمر العمل بهذا القانون لعشرون سنة إلا أنه لعدم تحقيقه الأهداف و النتائج المرجوة منه خاصة من ناحية توفير الإنتاج.

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تقييم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج ر عدد 17، (ملغى).

<sup>2</sup> - الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 79، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

<sup>3</sup> - القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987، (ملغى).

وتحقيق الاكتفاء الذاتي في الفلاحة و المحافظة على الأراضي الزراعية<sup>1</sup>.

نظرا لعدم نجاعة القانون رقم 87-19 السالف الذكر على تنظيم الاستغلال الأراضي و الوضعية المزرية للمستثمرات الفلاحية، أدى ذلك بالمشروع الجزائري إلى إعادة هيكلة وتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية والعمل على تفادي سلبيات السابقة، فأصدر القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010<sup>2</sup>، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة، فأحدث نظام الامتياز الفلاحي الذي مهد له القانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008<sup>3</sup>، الذي حدد الإطار التشريعي لاستغلال الأراضي الفلاحية.

أما بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع نجد أن هناك أسباب موضوعية وأخرى ذاتية تتجسد في النقاط التالية :

- الأهمية الاقتصادية و الاجتماعية التي يكتسبها القطاع الفلاحي رغم أنه عرف حالة عدم الاستقرار لمدة طويلة و البحث عن الطريقة الأمثل لاستغلاله و تحقيق الأهداف المرجوة منه و الاستثمار الفلاحي من أهم المواضيع التي يهتم بها القانون المنظم للاستثمار الفلاحي.
- إضافة لمواجهة انهيار الحاد لأسعار البترول فإن الاستثمار الفلاحي البديل الأمثل لتحقيق موارد بديلة.

<sup>1</sup> - مريجة كمال ، مرجع سابق ، ص:04.

<sup>2</sup> - القانون رقم 10-03 ، المؤرخ في 15 أوت 2010 ، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 46 ، الصادر بتاريخ 15 أوت 2010.

<sup>3</sup> - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر العدد 46 الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008 ، (ملغى).

**المطلب الرابع : صناديق الإستثمار.**

درسنا في هذا المطلب صناديق الإستثمار بفرعين، الفرع الأول الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، وفي الفرع الثاني الصندوق الوطني للإستثمار.

و تتمثل في تجميع مدخرات الأفراد في صناديق تديرها شركة ذات خبرة استثمارية لقاء عمولة معينة ، وقد نشأت هذه الصناديق بسبب حاجة صغار المستثمرين للخبرة في اختيار الإستثمارات المناسبة<sup>1</sup>.

و قد أثبتت التجربة الأوروبية والأمريكية أن إنشاء صناديق استثمار كان له أثر فعال في توجيه المدخرات نحو الإستثمارات المنتجة، وقد استفادت بعض الدول إلى إنشاء صناديق الإستثمار لتحقيق أهداف المستثمرين في الحصول على الربح.

و تعتبر أموال الصندوق ملكا للمستثمرين و بالتالي يكون لهم الحق في الحصول على تقارير مالية عن ميزانيات الصندوق، و هناك سياسة جديدة المتمثلة في توجيه الشباب نحو المشاريع (منتجة للثروة ) مثل الفلاحة، حيث تم تمويل 6862 مشروعا استثماريا في قطاع الفلاحة لوحده ومرافقة هذه المشاريع من طرف السلطات العمومية<sup>2</sup>.

**الفرع الأول : الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية .**

تم إنشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 413/05 المؤرخ في 2005/10/25 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 والذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي ، حيث خصص هذا الصندوق للإعلانات التي تضمن مساهمة الدولة في تنمية الإنتاج و الإنتاجية الفلاحية ، وكذا تثمينها ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة ، و تخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية بما فيه تلك

<sup>1</sup> - ناجي جمال، مبادئ الإستثمار في أسواق التمويل مجد، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 1433هـ. 2012م بيروت ، لبنان ،ص : 93 .

<sup>2</sup> - شارف صابرينة ، سرية الامتيازات الجبائية لتحفيز الإستثمار الخاص في الجزائر ، دراسة حالة Anseg-apsi ،مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، تخصص اقتصادي ،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الملحقة الجامعية مغنية، جامعة أبي بكر بلقايد،تلمسان 2015/2016 ، ص : 135 .

الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تم اقتنائه بصيغة البيع بالإيجار ودعم المصاريف المتصلة بدراساتها و بالتكوين المهني ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي وحماية أشكال الثروة الحيوانية والنباتية.

أولاً : مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية.

إن المخطط الوطني للتنمية هو آلية تهدف إلى المحافظة على الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية و الاستغلال الأفضل للقدرات المتاحة قصد الوصول إلى بناء فلاحية عصرية ذات كفاءة.

ثانياً : مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي.

ومن بين الأهداف المسطرة نذكر ما يلي :

- استصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية و إعادة توزيعها على الفلاحين.
  - خلق ما يقارب 330.000 منصب عمل من أصحاب الامتياز.
  - تخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، وكذا الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.
  - إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له.
  - تأهيل الموارد الطبيعية.
  - تحسين ظروف الحياة و مدا خيل الفلاحين.
  - ترقية و تشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الإقتصاد العالمي.
- ثالثاً : مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية.

و هذا لأجل تقليص الفاتورة الغذائية و تكييف أنظمة الإنتاج و مراقبة نوعية المزروعات و النشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي و درجة خصوبتها، و كذلك يراقب الأنشطة التي تؤمن

مدا خيل الفلاحين بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الصندوق الوطني للاستثمار.

الصندوق الوطني للاستثمار تابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالجزائر إثر إعادة هيكلة البنك الجزائري للتنمية، من أجل ترقية أدوات جديدة ضرورية لتدخل الحكومة في التمويل و التنمية ، و تندرج هذه المبادرة في إطار استكمال عملية إصلاح القطاع المالي و المصرفي التي أطلقتها الحكومة.

إن الصندوق الوطني للاستثمار مكلف بتمويل إنشاء و تطوير مؤسسات القطاع العام و الخاص من موارده الخاصة مع منح الأولوية للجوانب الخاصة بالريح و تسيير المخاطر، دون المساس بالنظام العام و الذي له علاقة مع سياسة الحكومة.

يتدخل الصندوق الوطني للاستثمار في تمويل المشاريع الاستثمار من موارده الخاصة عبر:

أ/ قروض مباشرة على المدى البعيد: هذه القروض موجهة لتمويل المشاريع العمومية و الخاصة بشروط تفصيلية حسب طبيعتها ( إنشاء المؤسسات ، التأهيل ).

و يتدخل الصندوق على وجه الخصوص بتمويل القطاعات ذات القدرات العالية في مجال التنمية.

ب/ على شكل مساهمات: سيما برأسمال المؤسسات المتوسطة والصغيرة للقطاع الخاص بالاستثمارات.

<sup>1</sup> فاطمة الزهراء لعامرة ، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص: قانون إداري، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2016/2017، ص: 44.

ج/ منح ضمانات: بطلب من المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين، و تشمل الضمانات :

- ضمانات التعهد ( في إطار المناقصات التي تغطي عجز المتعهد).

- ضمانات إرجاع التسيبقات ( و تكون على التمويل أو على الأشغال ).

- ضمانات حسن الإنجاز.

تمنح الضمانات بنسبة 1% في السنة.

و يجب أن تحقق إنجازات اقتصادية و مالية و تقنية منها ( الفلاحة و الصناعات الغذائية).

## المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي.

و درسنا في هذا المبحث عقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي بأربعة مطالب، في المطلب الأول عقد الامتياز الفلاحي، وفي المطلب الثاني أطراف عقد الامتياز الفلاحي، وفي المطلب الثالث حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز، وفي المطلب الرابع والأخير الطبيعة القانونية لدفتر الشروط.

و عقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لضبط و تسيير العقار الفلاحي بدءا بتعديل القانون الاستصلاح الفلاحي و ذكر أهم ما جاء فيه من تعريفه و من هم أطراف عقده و أيضا شروط منحه و انتهاءه بالطرق العادية والغير العادية وحقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز و أخيرا طبيعة القانونية لدفتر الشروط عقد الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 236/10 المطبق للقانون 03-10.

من الواضح أن وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية معقدة إذ تجلى تعقيدها في الميدان بأنظمة قانونية عرفت تغييرات عديدة عبر سياسات إصلاحية ميزت تاريخها<sup>1</sup>.

و يعد الامتياز إحدى الآليات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تسيير الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة و التابعة للدولة، و بالأصح إدارة الدولة لمرافقها العمومية عن طريق الامتياز و الأخير يعتبر من أقدم وأشهر الأساليب التي تعتمد عليها الدولة من أجل إدارة المرفق العام، و إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة .

<sup>1</sup> - مريجة كمال ، مرجع سابق، ص: 36 .

## المطلب الأول : عقد الإمتياز الفلاحي .

و اعتمدنا في دراسة هذا المطلب عقد الامتياز الفلاحي على فرعين، الفرع الأول تعريف الامتياز ، وفي الفرع الثاني خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

أخذ المشرع الجزائري عقد الامتياز كنمط جديد للاستغلال الأراضي الفلاحية بالمرسوم رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997<sup>1</sup>، المتعلق والمحدد لكيفيات منح الامتياز . سنتناول في هذا المطلب تعريف عقد الامتياز وخصائصه وشروطه و انتهائه .

### الفرع الأول: تعريف الامتياز:

عرف المشرع الجزائري الامتياز في نص المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>2</sup>، كما يلي (الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط الذي يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40 سنة) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية).

يقصد في مفهوم هذا القانون (الأمالك السطحية ) مجموعة الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني و الاغراس و منشآت الري.

### الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

يتمتع عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص تجعله أكثر اختلافا عن التصرفات القانونية الأخرى في المجال الفلاحي:

أولا : عقد الامتياز عقد إداري.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأمالك الوطنية الخاصة التابعة لأمالك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، عدد 83 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 10-03 ، مرجع سابق .

يصنف عقد الامتياز ضمن العقود الإدارية، نظرا لمقوماته التي تميزه عن أي عقد إداري آخر سواء من ناحية أطرافه أو اتصاله بالمرفق العام.

ومنها أطراف عقد الامتياز فهما شخص العمومي المانح للامتياز (الدولة -بلدية -ولاية-مؤسسات ذات طابع إداري ...)، والشخص المستفيد المسمى صاحب الامتياز يكون شخص طبيعي و يجب أن تتوفر فيه الجنسية الجزائرية.

**ثانيا : عقد الامتياز منشأ لحق عيني.**

كونه يقع على العقار بطبيعته ويخول لصاحبه الحق في الاستعمال و الاستغلال، كما أنه يبين أن هذه الأولوية يقرها القانون، أي أن مصدر حق الامتياز هو القانون على خلاف الحقوق العينية<sup>1</sup>.

**ثالثا: عقد الامتياز محدد المدة .**

المشروع الجزائري حدد مدة في نص المادة 04 من قانون رقم 10-03 ( مدة أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية)<sup>2</sup>.

**المطلب الثاني : أطراف عقد الامتياز الفلاحي .**

وفي دراستنا لهذا المطلب أطراف عقد الامتياز الفلاحي بأربعة فروع، في الفرع الأول الدولة مالكة الأراضي الفلاحية، وفي الفرع الثاني المستثمر صاحب الامتياز، وفي الفرع الثالث شروط منح عقد الامتياز الفلاحي ، وفي الفرع الرابع والأخير انتهاء عقد الامتياز الفلاحي.

حسب المادة 04 من القانون 10-03 متضمن عقد الامتياز طرفي العقد هما الدولة مانحة الامتياز باعتبارها مالكة و المستثمر صاحب الامتياز.

**الفرع الأول : الدولة مالكة الأراضي الفلاحية.**

<sup>1</sup> - محمدي فريدة - زواوي- المدخل للعلوم القانونية ، نظرية الحق ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2002 ص : 37 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 10-03 ، مرجع سابق .

من أهم أسباب إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية وسن القانون 10-03 هو إعادة الاعتبار للدولة باعتبارها مالكة للأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة بفرض رقابتها على هذه الأراضي التي تعتبر من أخصب و أجود الأراضي فإذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فإن الدولة لها سلطة حتى و لو كان المستثمر صاحب الامتياز يملك سلطة التمتع بالأرض فإن هذا التمتع يكون في حدود قانونية تتماشى و سياسة التنمية و التخطيط و التوجيه و مقتضيات المصلحة العامة ، بمعنى آخر يجب على المستثمر عند استغلال حقه مراعاة طبيعة و وظيفة الأرض الممنوحة و احترام تخصيصها وتم حق الامتياز في القانون الجديد تقاديا لنتائج السياسات السابقة والتي أصبحت فيها دولة المالك الذي لا يملك<sup>1</sup>.

ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري باعتباره منظم و ضابط السياسة العقارية الفلاحية، لكن الديوان لا يمثل الدولة مباشرة فيجب عليه الحصول على رأي مديرية الأملاك الوطنية و موافقتها أي رأي الوالي حسب الحالات و حسب الإختصاص.

### الفرع الثاني : المستثمر صاحب الامتياز.

هو الشخص الطبيعي الجزائري الجنسية و هو المنتج الفلاحي و العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفاد من أحكام القانون 87-19<sup>2</sup> و حصل على حق انتفاع دائم و حائز على :

- عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية.

- قرار من الوالي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مقدم فطيمة، عقد الامتياز الفلاحي في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات الماستر، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2013/2014، ص : 28.

<sup>2</sup> - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001، ص : 130.

<sup>3</sup> - بكار سلمى، النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي ( حالة المستثمرة الفلاحية )، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003، ص:25.

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية .
- و يجب أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19 وليس من المقصيين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 7 من القانون 10-03 و هم :
- الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقا خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية.
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

### الفرع الثالث : شروط منح عقد الامتياز الفلاحي .

يمنح هذا الحق بشروط يجب أن تكون في المستفيد وشروط أخرى بكيفية لاستغلاله:  
أولا : الشروط المتعلقة بالمستفيد.

بالنظر إلى نص المادتين 4 و 5 من القانون 10-03<sup>1</sup> السابق الذكر، نجد أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا من الجنسية جزائرية أو من بين الأشخاص الذين سبقوا أن استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19<sup>2</sup> و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي.

المشرع الجزائري أقصى الأشخاص المعنوية من حق الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 10-03.

ثانيا : الشروط المفروضة لاستغلال الأرض محل الامتياز.

المشرع الجزائري في القانون رقم 10-03 لم يشترط إلا أن تكون الأرض الفلاحية محل الامتياز من أملاك الوطنية الخاصة.

<sup>1</sup> قانون 10-03 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> قانون 87-19 ، مرجع سابق .

## الفرع الرابع : انتهاء عقد الامتياز الفلاحي .

يمر عقد الامتياز بثلاثة مراحل تبدأ بإنشائه ثم تنفيذه ثم نهايته و نصت المادة 26 من القانون رقم

03-10 التي تنص على انتهاء عقد الامتياز بما يلي :

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده .

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .

- عند الإخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

باستقراء نص المادة أعلاه يتضح لنا أنه يوجد طريقتين ينتهي بهما عقد الامتياز انتهاء عادي

و ذلك بانقضاء مدة العقد المحددة و في حالة عدم تجديد العقد، و الانتهاء الغير عادي يكون إما

بطلب من صاحب الامتياز أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتقه:

أولاً : انتهاء عقد الامتياز بالطرق العادية.

تنتهي العقود الإدارية في الأصل و تزول بأسباب انقضاء عادية و ذلك بتحقيق أغراضها عن

طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملاً<sup>1</sup>.

بنهاية المدة المحددة التي حددتها المادة 4 من القانون 03-10 و المحددة ب 40 سنة، و عدم

رغبة المستثمر صاحب الامتياز من تجديد العقد، و عند إدارته بالتجديد فالمستثمر صاحب

الامتياز في هذه الحالة يقدم طلب خطي موجه لديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و ذلك قبل

انقضاء مدة العقد بـ 12 شهر.

ثانياً : انتهاء عقد الامتياز بالطرق غير عادية.

ينتهي بإرادة المستثمر صاحب الامتياز أن يطلب إنهاء عقد الامتياز قبل أن تنتهي المدة القانونية

، و يشترط لصاحب الامتياز تقديم إشعار يعلن فيه انسحابه قبل نهاية العقد بـ 12 شهر.

<sup>1</sup> - عوابدي عمار ، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1990 ، ص: 597 .

ثالثا : فسخ عقد الامتياز .

بالعودة إلى القانون رقم 10-03<sup>1</sup>، نجد أنه قد منح للإدارة حق الفسخ العقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية طبقا لنص المادة 29 منه، أو أي إخلال بدفتر الشروط وهو مرحلة من مراحل إعداد العقد الامتياز يوقع على هذا الالتزام ويفسخ عقد الامتياز .

و نجد أن الفسخ الإتفاقي تطبيقا للقواعد العامة، و نظرا لتمتع الإدارة من امتيازات السلطة العامة يمكن للإدارة المانحة الامتياز أن تلجأ إلى إنهاء الالتزام بإرادتها المنفردة إما:

- لأن مقتضيات المصلحة العامة و ظروف تسيير المرفق العام أصبحت تتطلب تغيير و تعديل طريقة الإدارة و التسيير، إعمالا لمبدأ التكيف على أن تقوم الإدارة مانحة الامتياز بتعويضه عما قد يصيبه من أضرار، لأن الملتزم أخل إخلالا فادحا بالتزاماته أو أخل بدفتر الشروط على أنه يمكنه أن يطعن في ذلك أمام القضاء المختص إذا رأى تعسفا من الإدارة .

و مقارنة بالعديد من فروع القانون الأخرى ( القانون المدني ، الجنائي ..... )، يعتبر القانون الإداري، بمعناه الفني، قانونا حديثا<sup>2</sup>.

- إن عدم تقنين القانون الإداري، خلافا للعديد من فروع القانون الأخرى (القانون المدني ، القانون التجاري ، القانون الجنائي ..... ) مرده طبيعة المواضيع والعلاقات المتنوعة و المتشعبة التي يهتم بها ، و لما يتميز به من حداثة النشأة و سرعة التغيير و التطور.....

- و إذا كان عدم التقنين يعني جمع أحكام القانون الإداري في مجموعة أو مدونة واحدة فإن ذلك لا ينفي وجود تقنيات جزئية لبعض الموضوعات القانون الإداري، من ذلك وجود تشريعات خاصة بالموظفين و تشريعات خاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة و قوانين خاصة بالتنظيم الإداري أو القضاء الإداري إلى غير ذلك من مواضيع يتعذر جمعها في تقنين شامل.

<sup>1</sup> - القانون رقم 10-03، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - بعلي محمد الصغير، القانون الإداري - التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، كلية الحقوق، عنابة، الجزائر، 2002، ص : 18 .

- أن نظرية السلطة العامة في مفهومها الحديث، أي باعتبارها مجموعة الامتيازات و السلطات والاختصاصات و مجموعة الأساليب الفنية، و مجموعة القيود التي تعمل في حدودها الإدارة العامة، هي أصل و محور و أساس القانون الإداري و معيار تحديد اختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup>.

رابعاً : النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز.

تترتب جملة من النتائج على انتهاء عقد الامتياز الفلاحي منها، ما يتعلق بالأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها ومنها ما يتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز:

1/ استرجاع الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها من طرف الدولة.

إن عقد الامتياز لا يمنح بموجبه سوى استغلال الأراضي الفلاحية لمدة محددة، دون الحق في ملكيتها، و عليه فعندما نتطرق لعقد الامتياز كما سبق الذكر إليه سواء نهاية طبيعية أو غير طبيعية فإن كل العناصر المتعلقة بملكية الأرض الفلاحية من استغلال و حق التصرف يعود للدولة التي تعتبر المالك الأصلي لهذه الأراضي الفلاحية، و على المستثمر صاحب الامتياز إرجاع الأرض على الحالة التي هي عليها و هذا حسب نص المادة 26 فقرة 2 من القانون 10-03 وكذلك الأملاك السطحية.

2/ تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية.

يترتب على نهاية عقد الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

و عليه فمن حق المستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض عن الأملاك السطحية، بسبب فسخ العقد لإخلاله بالتزاماته، مع اقتطاع نسبة 10% من هذا التعويض، كتعويض عن الأضرار التي ألحقها المستثمر جزاء إخلاله بالتزاماته.

<sup>1</sup> - عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية -طبعة 1998، بن عكنون، الجزائر، ص : 114 .

كما تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض بمعنى الهيئة المقرضة تقتضي حقها من مبلغ التعويض<sup>1</sup> .

### المطلب الثالث : حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز .

وفي دراستنا لهذا المطلب حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز بفرعين، في الفرع الأول حقوق المستثمر صاحب الامتياز ، وفي الفرع الثاني التزامات المستثمر صاحب الامتياز .

و منح القانون 03-10 للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب مال عقاري هو حق الامتياز، و أيضا يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بحرية، و بالمقابل رتب عليه التزامات يجب القيام و عدم الإخلال بها.

### الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية.
- القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك .
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية و يشمل الرهن أيضا البنائات الممكن تشييدها.
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 03-10 والنصوص المتخذة لتطبيقه بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
- تجديد الامتياز ، بطلب عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

<sup>1</sup> - فاطمة الزهراء لعمارة ، مرجع سابق ، ص : 53 .

- طلب الفسخ المسبق الامتياز بواسطة إشهاره بسنة واحدة على الأقل.
- الخروج من الشيوخ في حالة المستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.

### الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 و النصوص المتخذة لتطبيقه و لا سيما الالتزامات الآتية التي يفترض فيها المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على الأملاك الممنوحة له، و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية الممنوحة له، و يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يلي:

- 1- إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة.
- 2- الاعتناء بالأراضي الممنوحة له والعمل على إثمارها .
- 3- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.
- 4- أن يستعمل مبنى المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.
- 5- عدم تأجير الأراضي التابعة للنشاطات الفلاحية.
- 6- التصريح بكل الاتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- 7- دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجلها.
- 8- سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز .
- 9- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل ما يحدث و يؤثر على سلامة و السير العادي للمستثمرة .
- 10- يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عملية الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بل يسهل لهم الدخول الى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة.

## المطلب الرابع : الطبيعة القانونية لدفتر الشروط.

وفي الأخير دراسة المبحث الأول بالمطلب الرابع بفرعين، الفرع الأول دفتر الشروط (دفتر الأعباء)، وفي الفرع الثاني إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

و دفتر الشروط هو الوثيقة الأكبر و التي تحتوي على جميع الأحكام و الحقوق و الالتزامات المفروضة، و في أغلب الأحيان يتبع القانون أو المرسوم الذي يرخص بمنح الامتياز، و هو الحال بالنسبة لدفتر شروط منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فقد جاء كملحق للمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المطبق للقانون 10-03، و هو جزء لا يتجزأ من عقد الامتياز.

و دفتر الشروط هو عمل قانوني منشأ لعقد الامتياز و جزء لا يتجزأ منه ، حيث أن نفاذه و ترتيبه لأثار القانونية لا يمكن إلا بإدماجه لعقد الامتياز و هو بذلك مرحلة من مراحل إعداد العقد فلا يصح عقد الامتياز دون إتمام إجراءات إعداد دفتر الشروط، بل إمضاء دفتر الشروط يعني بالضرورة إمضاء عقد الامتياز، فجميع أحكام دفتر الشروط جاءت على شكل تنظيم غير قابلة للمناقشة، أي أنها من عقود الإذعان.

و ما يلاحظ عليه أنه جاء على شكل تنظيم غير قابل للمناقشة و التفاوض، و هذه الأحكام التنظيمية لا تمس بالطابع التعاقدية لأنه يتم انعقاد الموافقة على بنود معدة سابقاً<sup>1</sup>، فيكون الإيجاب من المستثمر و القبول من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

من خلال ما سبق نستخلص أن دفتر الشروط هو جزء من العقد و ليس منفصلاً، حيث يتم إمضاءه بين المستثمر و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتستكمل الإجراءات بعد ذلك يتم تحرير العقد و إمضائه من طرف إدارة أملاك الدولة فقط دون المستثمر الذي يكتفي بإمضاء دفتر الشروط فقط.

<sup>1</sup> فاطمة الزهراء لعمارة ، مرجع سابق ، ص : 20 .

و عليه نقول أن دفتر الشروط هو مرحلة تمهيدية لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز.

الإعداد الإنفرادي لدفتر الشروط لا يسيء و لا يمس بالطابع التعاقدى له لأنه يعطيه ببساطة طابع انعقاد الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة.

نص القانون 03-10 في المادة 04 سابقة الذكر على أن الامتياز (هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة ....).

أي أن هذا العقد وفقا للمعيار العضوي لا هو عقد إداري، و قد جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326-10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المعدل بالمرسوم 247/15 ليحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، و الذي تضمن جميع عناصر و الحقوق و الالتزامات المستثمر صاحب الامتياز و التزاماته، و لقد نص على سلطات الإدارة خاصة الفسخ الانفرادي، و في هذا الصدد يطرح تساؤلا حول الطبيعة القانونية لدفتر الشروط، و يلاحظ أن بعض مواد القانون 03-10 قد فصلت بين أحكام دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

و فصل فيه بدراسة فرعين كالآتي :

### الفرع الأول : دفتر الشروط (دفتر الأعباء).

يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ إلى المستثمرين أصحاب الامتياز للإطلاع على الشروط العامة، و يعتبر دفتر الشروط أساس العقد، و ينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة و إبلاغه إلى المعنيين، كما يحدد هذا الدفتر و الذي يعتبر الجزء المشكل للعقد ، المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطعة الأرضية محل الامتياز، و كذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق و التزامات المتعاقد، و مدة الامتياز و كذا الشروط المالية للامتياز و التعويضات و شروط الفسخ .

وتعرف الدفاتر الشروط على أنها الوثائق الإدارية التي تحررها الإدارة و التي تبرم بموجبها الصفقات، و تنفذ بها إرادتها في استغلال و تشتمل على أنواع حددتها المادة 26 من قانون الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام رقم 247/15 و هي:

- دفاتر البنود الإدارية العامة المطبقة على الصفقات العمومية للأشغال و اللوازم و الدراسات و الخدمات الموافق عليها بموجب مرسوم تنفيذي .

- دفاتر التعليمات التقنية المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية المطبقة على كل الصفقات العمومية المتعلقة بنوع واحد من الأشغال و اللوازم و الدراسات و الخدمات ، الموافق عليها بقرار من الوزير المعني .

- دفاتر التعليمات الخاصة التي تحدد الشروط الخاصة بكل صفقة عمومية .

فجميع أحكام دفتر الشروط جاءت على شكل تنظيم غير قابل للمناقشة، بل و احتوائه على أحكام جديدة خاصة فيما يتعلق بأسباب الفسخ والتي لم يتناولها القانون 10-03 و لا سيما المرسوم 10-326<sup>1</sup> مما يشكك في طبيعته العقدية و يعتبره تنظيماً، مع العلم أن دفاتر الشروط و إن جاءت بأحكام تنظيمية فهي تحتوي على أحكام تعاقدية فهل يمس بالطابع التعاقدى لعقد الامتياز.

<sup>1</sup> - المرسوم رئاسي رقم : 10-236 مؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق لـ 7 أكتوبر سنة 2010 ، يتضمن قانون الصفقات العمومية .

## الفرع الثاني : إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز.

لقد عرف القانون 10-03 الامتياز بأنه عقد إداري، و ليس بحق حتى لا يقع اللبس مع حقوق الامتياز المنصوص عليها في القانون المدني، حيث تمنح الدولة للشخص طبيعي من جنسية جزائرية يسمى المستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، و التي كانت خاضعة إلى قانون 19/87 بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها أربعون سنة مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية، و للاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لدراسته و تحويله الى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز<sup>1</sup>.

و يعتبر الإيجاب بداية من المستثمر صاحب الامتياز و القبول يكون بقبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة أو بعد دراسة اللجنة المختصة كالتالي:

أولا / إيداع ملف التحويل.

يتعين على كل مستفيد من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي، بإيداع ملف يتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باسمه الخاص خلال 18 شهرا و يشتمل هذا الملف على الوثائق التالية:

- 1- ملء الاستمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-236 .
- 2- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات الهوية.
- 3- شهادة فردية للحالة المدنية من أجل إثبات الحياة للطالب.
- 4- نسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي وفي حالة الوفاة ( فريضة الهالك).
- 5- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

<sup>1</sup> - بريك الزويبير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2014/2015 ، ص : 36.

6- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق القانون 19-87 .

7- محضر جرد تحيين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 10-326 .

8- توكيل يتم إعداده من قبل الورثة لدى موثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان<sup>1</sup> .

وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحيين أو رسم الحدود، أو عندما يكون قوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التعديل موضوع التحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد تحيين مخطط المسح.

يستبعد الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم العينية العقارية بموجب أحكام أو قرارات ولائية، أو كانوا من الأشخاص الذين حازوا حقوق انتفاع عن طريق معاملات عقارية مخالفة للأحكام قانون 19-87، وفي هذا المجال تطرح إشكالية الأشخاص الذين يحوزون عقود رسمية غير مشهورة ، فهل يحمون من حق التحويل إلى عقد الامتياز ، وبالتالي يتعين على مسؤولي المحافظات العقارية إتمام إجراءات الشهر العقاري قانونا، ليتسنى لهؤلاء الأشخاص تقديم الطلبات لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما فيما يتعلق بأصحاب العقود العرفية فإن العقود العرفية باطلة، إلا أنها تثير بعض التساؤلات بالنسبة للأشخاص الذين قاموا باستغلال هذه الأرض و إقامة منشآت فوقها كغرس أشجار مثمرة، و بناء مخازن، و أما المستفيدون المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية، تؤجل معالجة طلباتهم لغاية الفصل فيها نهائيا، على أن يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستغلال هذه الأراضي خلال فترة معينة.

<sup>1</sup> - بريك الزويير ، مرجع سابق ، ص 36.

ثانيا / دراسة الملف .

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم، إلى عقود امتياز طبقا للقانون 10-03، وذلك باتصال مع مصالح أملاك الدولة وكذا اللجنة الولائية إذا تتطلب ذلك، حيث نصت المادة 09 من القانون 10-03، على إيداع ملفات التحويل لديه قصد بدراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز، وفق النموذج المرفق بالمرسوم، إذا ما اكتملت، ثم يرسلها إلى دائرة الأملاك الوطنية بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري لشهرها.

ثالثا / إصدار عقد الامتياز.

تبرم إدارة أملاك الدولة عقدا إداريا، إذا توافرت فيه الشروط المنصوص عليها قانونا ، ممضي من طرف مديرها دون إمضاء المستفيد، إذ بعد إمضاء المستفيد على دفتر الشروط كافيا، يحدد هذا العقد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الامتياز، باسم كل مستثمر في الشيوخ ويخصص متساوية، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل الورثة تطبيقا لأحكام الميراث المنصوص عليها في قانون الأسرة.

وترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد شهره في المحافظة العقارية إلى الديوان الذي يبلغه بدوره إلى صاحبه بعد تسجيله على نفقته في فهرس المستثمرات الفلاحية .

وأیضا ( يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تبرم صفقة عمومية واحدة أو أكثر بهدف تلبية حاجة معينة خاصة بالتسيير أو الاستثمار )<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادة 28 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 ، المتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ، ج ر ، رقم : 50 .

## خلاصة الفصل الأول :

إن عقد الامتياز الذي يمنح بموجبه المستثمر صاحب الامتياز الذي تتوفر فيه مجموعة من الشروط، الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، ويكون هذا الاستغلال تحت رقابة الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث ساهم هذا القانون في حماية الأراضي الفلاحية الغير مستغلة والتي حولت عن وجهتها الفلاحية لكن ما يؤخذ على هذا القانون أنه أعطى سلطات واسعة للإدارة فيما يتعلق بتحضير عقد الامتياز من شروط و التزامات، وكذا عملية التحكم في مصير العقد دون الرجوع إلى الجهة القضائية المختصة مثلما جاء في القانون 87-19 لأن هذا الإجراء يمس بالمراكز القانونية للمستفيدين من حق الامتياز، وهذا يعتبر في حد ذاته خرقا لحقوق أطراف العقد، وإلغاء مبدأ الرضائية المنصوص عليه في القواعد العامة وحتى سلطة تقدير التعويضات الممنوحة للمستفيد بعد صدور قرار الفسخ يعتبر في حد ذاته تحكما في مصير الاستثمارات والجهود المبذولة من طرف صاحب الامتياز.

**الفصل الثاني : ترقية**

**الاستثمار في القطاع**

**الفلاحي بالجزائر**

**تمهيد:**

حسب دراستنا لترقية الإستثمار في القطاع الفلاحي، وذلك بوضعية محيطات الاستصلاح الذي كان هو الرائد في الميدان الأراضي الفلاحية المخصصة للزراعة، يكون المعيار في تحديد وجودة المستثمرة نوعية الأرض وطبيعة الغرس وكذا توفير وسائل الري، من أجل إنتاج وفير وحسن الجودة لمردودية عالية، ومدا خيل متكررة حسب نوعية المنتج، ونقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول بدراستنا للمحيطات الفلاحية و استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، بمطلبين في الأول وضعية المحيطات الفلاحية، وفي المطلب الثاني استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز الفلاحي، والمطلب الثالث حق الانتفاع وحق الإيجار، وأخيرا المطلب الرابع مجال تطبيق القانون المتعلق بحياسة الملكية العقارية.

أما بالنسبة للمبحث الثاني فتطرقنا إلى دراسة المستثمرات الفلاحية المنتجة عن طريق الامتياز الفلاحي في الجزائر، بأربعة مطالب أولاها إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة، وثانيها إعادة النظر في برامج تنمية استثمارية وثالثها الحماية الإدارية للمستثمرات الفلاحية وأخرها الحماية الجزائرية للاستثمار و العقار الفلاحي.

## المبحث الأول: وضعية المحيطات الفلاحية واستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

في هذا المبحث درسنا أربعة مطالب، في المطلب الأول وضعية المحيطات الفلاحية، وفي المطلب الثاني استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، وفي المطلب الثالث مجال تطبيق القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية وفي المطلب الرابع حق الانتفاع و حق الإيجار.

ويكمن التركيز على المحيطات والأراضي الفلاحية، التي تكون مهياة وصالحة للاستثمار الفلاحي ، ودراسة أهم النقاط والمراحل التي يمر بها المستفيد من هذا الاستثمار، والرقابة والمتابعة من طرف الإطار والكفاءات إلى إيجاد حلول بالتنظيم المعمول به، لترقيته في الآجال المحددة .

### المطلب الأول: وضعية المحيطات الفلاحية .

في هذا المطلب وهو وضعية المحيطات الفلاحية درسناه بفرعين الفرع الأول وضعية المحيطات بدون تأهيل المستفيدين وفي الفرع الثاني وضعية المحيطات بعد تأهيل المستفيدين .

و تتم الدراسة بتعيين المحيطات الفلاحية و إرسالها إلى مديرية المصالح الفلاحية التي تراقب وتفحص بدورها وضعية هذه المحيطات، وإدراجها ضمن المنشور الوزاري رقم 108<sup>1</sup>، الذي بدوره يلعب دورا هاما في إعطاء نوعين من الاتجاهات:

### الفرع الأول : وضعية المحيطات بدون تأهيل المستفيدين .

تعد المحيطات بدون تأهيل المستفيدين بعد تنصيبها، هي إظهار المنفعة على المستوى المحلي بأقل أو أكثر من 10 هكتارات لهذه المحيطات بما يلي :

<sup>1</sup>- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

-إذا كانت أقل من 10 هكتارات توجه دراسة المحيطات إلى لجنة الدائرة، لإعداد شهادة الانتقاء.  
-أما إذا كانت أكثر من 10 هكتارات بدورها تحول إلى اللجنة الولائية، للنظر في مدى استحقاق هذه المحيطات للاستثمار.

تبدي كل من لجنة الدائرة و اللجنة الولائية رأيهما في هذا الملف، ثم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإمضاء دفتر الشروط، ويدخل حيز التنفيذ في أملاك الدولة وهنا تنتهي إجراءات التمليك في إطار الامتياز ، وتتم أيضا بالتعليمية 162<sup>1</sup> .

وبما أن موضوع الامتياز العام الكلاسيكي، هو إنشاء المرفق و استغلاله فإن موضوع الامتياز وفقا لقانون 10-03، هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و استثمارها، وكذا الأملاك السطحية ، والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 19/87 والذي منح لمستغليها المنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي و حق الامتلاك الأملاك السطحية<sup>2</sup> .

كما أن القانون 10-03، قد أعطى الحق في تجديد العقد طالما أن المستثمر يوفي بالتزاماته، كذلك قد منح الحق في التعويض عن الأملاك السطحية في جميع حالات انتهاء الامتياز حتى في حالة الإخلال بالتزامات<sup>3</sup> ، أي أن المستفيد من القانون 19/87، لا يقصى من الاستفادة ويبقى مستغلا للأرض طالما وفى بالتزاماته، وإذا أخل بالتزاماته فله الحق في التعويض العادل والمنصف ، كذلك في حالة ما نزع منه الحق أو جرد منه قانونا<sup>4</sup> .

1 - تعليمية وزارية مشتركة رقم 162 ، المؤرخ في 2013/02/13، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.

2 - شريفي إسلام ، حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،القانون الخاص ، كلية الحقوق ، بن عكنون -جامعة الجزائر ،2007، ص : 66 .

3 - المادة 28 من القانون 87-19، نصت على أنه في حالة الإخلال بالإلتزامات يؤدي الى فقدان الحقوق بل ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة ، أي أنه حتى ولو كان القانون 87-19 قد ملك المستفيدين إلا أنه وضع حدودا تتلائم وطبيعة ووظيفة الأرض ما يدعم أن القانون الجديد لم يمس بمبدأ الحقوق المكتسبة .

4 - مقدم فطيمة ، مرجع سابق ، ص 26 .

ويلاحظ أن أحكام دفتر الشروط جاء في شكل تنظيم لا يمكن مناقشة أحكامه أو التفاوض حول تعديلها بل يجب قبوله جملة واحدة ما يعطي الامتياز طابع الإذعان حسب القانون 10-03 .

### الفرع الثاني : وضعية المحيطات بعد تأهيل المستفيدين.

يتم هذا الإجراء بدراسة المحيطات موزعة بعد تأهيل المستفيدين، وتوصيهم وتحويل هذا الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بإمضاء دفتر الشروط كما فصلنا فيه سابقا وبعدها إلى أملاك الدولة بدورها تنهي الإجراء بتمليك في إطار عقد الامتياز.

### المطلب الثاني : استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز.

في المطلب الثاني وهو استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز درسناه بأربع فروع، الفرع الأول تعريف استصلاح الأراضي، وفي الفرع الثاني أسباب اللجوء إلى إليه الاستصلاح، وفي الفرع الثالث ضعف الإنتاج الزراعي، وفي الفرع الرابع وجود أراضي صحراوية شاسعة قابلة للفلاحة.

و لقد أفصحت العملية المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عن تأخر في إتمام إجراءات منح العقود للمستغلين المعنيين بالفعل و بالرغم من أن إجراءات إيداع ودراسة والمتابعة التقنية والإدارية للملفات، تتم على مستوى الدائرة والبلدية، وبالرغم من تحديد الآجال بموجب التنظيم الساري المفعول، تمتاز بعض الولايات بالبطء في تنفيذ تلك الإجراءات، لا سيما إذا تعلق الأمر برفع الشرط الفاسخ ومنح العقود لمعظم المستفيدين.

و لقد أقر المنشور الوزاري رقم 402 على غياب العقود بالنسبة لجزء كبير من المستفيدين، الذين اعتمد معظمهم على مواردهم الخاصة، في عدم إطمئنان المستغلين على ملكياتهم العقارية، وعدم استقرارهم، مما نتج عنه في بعض الحالات معاملات خفية وتحويلات للطابع الفلاحي للأراضي المستصلحة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان 2011 ، المتضمن حيازة و الملكية العقارية الفلاحية : طمأنينة المستغلين على ملكياتهم العقارية .

## الفرع الأول : تعريف استصلاح الأراضي:

لا تعتبر فكرة استصلاح الأراضي ك سبب لكسب الملكية العقارية، لأنها فكرة من صنع المشرع الجزائري بل هي موجودة في تشريعات بلدان أخرى، والبلدان التي لها أراضي صحراوية قابلة للفلاحة عن طريق الاستصلاح.

رغم أن مهمة التعريفات تخرج عن دائرة مهام المشرع كما هو متعارف عليه، إلا أن المشرع الجزائري تفضل وأدى بتعريف استصلاح الأراضي في المادة 8 من القانون رقم 83-18، وعرفه بأنه ( كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال )<sup>1</sup>.

ومن خلال هذه المادة نتساءل ما هي هذه الأعمال التي من شأنها جعل الأراضي قابلة للفلاحة ؟

وفي سبيل هذا ذكر المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من نفس المادة ، بعض هذه الأعمال على سبيل المثال لا الحصر، والتي من شأنها استصلاح الأراضي وسماها أشغال والتي تتمثل في أشغال تعبئة المياه وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض و الغرسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

يلاحظ أن هذه الأشغال يجب أن تتم بالطرق العلمية والتقنية الحديثة، وهذا ما يجعلها تتطلب أموالا ضخمة يمكن الحصول عليها عن طريق القروض والدعم الفلاحي، إلى جانب ضرورة تأهيل الفلاح حتى يسهل عليه القيام بهذه الأشغال بغرض تنفيذ برنامج الاستصلاح على أكمل وجه ومضاعفة الإنتاج الزراعي.

كما يلاحظ أن بعض هذه الأشغال تخضع لقوانين خاصة بها مثل الأشغال المتعلقة بالمياه فهي تخضع لقانون المياه .

<sup>1</sup> - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 - المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية .

### الفرع الثاني : أسباب اللجوء إلى إليه الاستصلاح.

يمكن رد أسباب لجوء المشرع الجزائري إلى انتهاج آلية استصلاح الأراضي، ك سبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية بموجب القانون 83-18، إلى التمهيد للتخلي عن النظام الاشتراكي المتبنى آنذاك، وتبني نظام الرأسمالي والذي من مقتضائية نظام خصصة القطاع العام .

الاتجاه نحو الأخذ بنظام الخصصة، تنص المادة 3 من القانون رقم 83-18، على أنه (يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني جزائري الجنسية، أن يمتلك أرض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون ).

يتبين أن هذه المادة منحت لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية حق تملك الأراضي الفلاحية، وهذا ما يتوافق مع النظام الرأسمالي الذي يتبنى الملكية الفردية، الذي من مقتضائته خصصة القطاع العام، عكس النظام الاشتراكي الذي يتبنى الملكية الجماعية، و كأن المشرع الجزائري بدأ يمهد للتخلي عن النظام الاشتراكي وتبني النظام الرأسمالي، والسؤال المطروح ما هو مجال هذه الملكية ؟

مجال هذه الملكية حسب نص المادة 4 من نفس القانون هي الأراضي التابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة ويمكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.

يلاحظ أن المشرع الجزائري وقع في تناقض فادح، من خلال هذه المادة لما جعل الأراضي التابعة للملكية العامة محل تملك خاص بعد الانتهاء من عملية الاستصلاح وهذا ما يتناقض مع نص المادة 4 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والتي تقرر للأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية.

### الفرع الثالث : ضعف الإنتاج الزراعي.

إن تدهور المستمر للإنتاج الزراعي، وفشل الثورة الزراعية في التحول إلى ثروة خضراء، دفع ببعض الأطراف السلطة إلى الاعتقاد أن ممكن هذا الفشل يعود في الأساس إلى الغلاف الإيديولوجي للعقار، والذي لا يكثرث بالبعد الاقتصادي للعقار الفلاحي بقدر ما يهتم ببعده الإيديولوجي، وقد نتج عن تغليب هذا البعد انحلال الارتباط بين الفلاح والأرض، بحيث لم يشعر بأي جاذبية مقدسة تجاهها، ولذلك فهو لا يتوانى عن تبذير الموارد المتصلة بها، في ذهن الفلاح الجزائري المستغل لملكية الدولة.

و استهدف القانون رقم 83-18، إلى تشجيع المواطنين على الاستصلاح الأراضي و استغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية خصوصا.

هذا من بين الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يصدر القانون رقم 83-18 ، ويمنح من خلاله حق الملكية بعد الانتهاء من عملية الاستصلاح ليساهم في رفع الإنتاج الزراعي.

### الفرع الرابع : وجود أراضي صحراوية شاسعة قابلة للفلاحة.

يمتد المجال الصحراوي فوق مساحة تفوق نسبة 79% من المساحة الإجمالية المقدره بـ 238.2 مليون هكتار، وهذه الأراضي الصحراوية قابلة للفلاحة إذا ما تم استصلاحها عن طريق إزالة العوائق الطبيعية التي تحتوي عليها، باتخاذ مختلف الأشغال اللازمة مثل أشغال التهئية وتنقية الأرض والتجهيز والسقي والتخفيض و الغرسة وغيرها من الأعمال حتى تتحول الأراضي الصحراوية إلى أراضي فلاحية.

وتعاني الأراضي الصحراوية القابلة للفلاحة من ظاهرة التصحر بالدرجة الأولى والتي لها أسباب طبيعية مثل الانجراف وزحف الرمال وغيرها من العوامل بحيث يمكن مكافحتها عن طريق التشجير، ونرى أن تقنية استصلاح الأراضي هذه من شأنها المساهمة في مكافحة التصحر بفعل غرس أشجار الإنتاج، مثل أشجار الزيتون والنخيل والقطف وغيرها من الأشجار.

تشكل ظاهرة التصحر ضياعا خطيرا للأراضي الفلاحية والرعية ذو الأسباب المتعددة المرتبطة بالنشاط المضاعف بسنوات الجفاف، كما ترهن مستقبل سكان المناطق المتضررة، و اعتمدت الجزائر عدة برامج لمكافحة التصحر قصد حماية الأراضي بشمال البلاد، إلا أن تقدم الصحراء نحو الشمال لم يتوقف، فالأطلس الصحراوي والأطلس التلي مهددان بزحف الصحراء وما ينجر عن ذلك من تداعيات على الأنظمة البيئية بهذه المناطق.

أما من الناحية القانونية فقد عرفت المادة 8 من القانون التوجيه العقاري الأراضي الصحراوية بأنها ( كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم )<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث : مجال تطبيق القانون المتعلق بحياسة الملكية العقارية.

حسب روح القانون فإنه ينبغي التذكير بأن حياسة الملكية العقارية الفلاحية لا تخص إلا الأراضي الصحراوية<sup>2</sup>.

يرى الفقه الحياسة على أنها سيطرة الشخص على الشيء، أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه<sup>3</sup>.

كما نص المشرع الجزائري على الحياسة في المادة 810 من القانون المدني الفقرة الأولى : ( تصح الحياسة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتثار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحياسة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية ).

أي أن الوسيط في هذه المادة يباشر الوساطة باسم الحائز.

<sup>1</sup> - توفيق عياد، كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح الأراضي، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2012/2011، ص : 11.

<sup>2</sup> - القانون رقم 83-18، مرجع سابق .

<sup>3</sup> - بوعمره سهام، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، الجزائر، 2015 / 2016، ص : 13.

في هذا الإطار، لا يمكن أن يتم أي منح في باقي المناطق، إلا في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة<sup>1</sup> و دعوى الحيابة عبارة عن حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته و لو كان مالكا أن يرفع دعاوى الحيابة بدلا من دعاوى الملكية إذ أن إثبات الملكية أمر صعب وشاق، بينما تكفي الحيابة المادة لرفع دعاوى الحيابة، وترفع دعوى الحيابة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي من قبل المستثمرة الفلاحية أو أحد المستثمرين أصحاب الإمتياز<sup>2</sup>.

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على مايلي : ( الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة)<sup>3</sup>.

فإن القانون 19-87<sup>4</sup>، بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة بحيث تبقى الأراضي الفلاحية جزأ لا يتجزأ من أملاك الوطنية، حيث أن آخر التعديلات التي يضمنها القانون رقم 30/90<sup>5</sup>، المتعلق بالأملاك الوطنية<sup>6</sup>.

نجد أن الدولة تنازلت عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحين عن الأراضي التابعة للدولة.

أما في نظر الفقهاء القانون المدني الحديث، أن عنصر الملكية هو حق عيني وهو قابل للتنازل والحجز عليه وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة.

وتتمثل حيابة الملكية العقارية الفلاحية على الحالات التالية :

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - بوعمره سهام ، مرجع سابق ، ص : 16 .

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987 ، يتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 30 ، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

<sup>4</sup> - القانون رقم 19-87 ، مرجع سابق .

<sup>5</sup> - القانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 ، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .

<sup>6</sup> - عجة الجبالي ، مرجع سابق ، ص : 210 .

**الحالة الأولى :** حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة إيجابية دون أن يترتب عنها إعداد عقد.

من المناسب تسريع الإجراءات التنظيمية لإعداد العقود من طرف إدارة أملاك الدولة للولاية طبقا لأحكام المرسوم رقم 83-724، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، والمنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984.

- في هذه الحالات يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ و يعد قرار يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد و إتمام شكليات التسجيل و الشهر العقاري، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية بإعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و للوالي السلطة التقديرية.

**الحالة الثانية :** حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة سلبية.

أ/ الحالة التي تمت فيها المعاينة قبل استنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس (05) سنوات :

في هذه الحالة يمكن للمستفيد أن يتابع الاستصلاح إلى غاية استنفاد الفترة المذكورة.

ب/ الحالة التي تمت فيها المعاينة بعد استنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس (05) سنوات :

في هذه الحالة ، وفي غياب القوة القاهرة التي يحتج بها المستفيد، يمكن الإعلان عن إسقاط الحق :

- بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

- من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

**الحالة الثالثة :** حالة الأراضي التي لم يكن استصلاحها موضوع معاينة.

في هذه الحالة ، فإنه يتوجب إعادة بعث نشاط اللجان المحلية من أجل القيام بمعاينة الاستصلاح ومتابعة التدابير المتعلقة به في ظل احترام الآجال، وأيضا تكون المعاينة من القاضي الذي يحدد اليوم و ساعة لانتقال بمعاينة مع إخطار الخصوم بدعوتهم للحضور، وإذا كان موضوع المعاينة يتطلب معلومات تقنية فيجوز للقاضي أن يصطحب معه من يراه مفيدا في

أداء مهمته سواء تعلق الأمر بمختص أو أكثر على أن يكون ذلك بأمر يذيل به الحكم القاضي بالانتقال للمعينة، كما له أن يستعين بأي شخص يرى في الاستعانة به أمرا ضروريا و لو لم يكن مختصا إذ يكفي أن يكون فلاحا أو تاجرا مثلا بغض النظر عن تكوينه في الميدان المقصود<sup>1</sup>.

وهنا يكفي أن يكون فلاحا وهو محل الدراسة.

#### الحالة الرابعة : حالة تحويل طابع الفلاحي للأراضي.

تكون ضمن تدابير المعينة وإعداد العقود وبذلك، ستكون كل الحالات تحويل الطابع الفلاحي للأراضي المستفاد بها وجوبا موضوع إسقاط الحق يعلن عنه:

- بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

- من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

#### الحالة الخامسة : حالة الأراضي المدمجة في القطاعات العمرانية.

إذا كانت الأراضي موضوع الحيابة مدمجة أو قابلة للإدماج ضمن القطاعات العمرانية، فإنه يتوجب إعلام المديرية الولائية للحفظ العقاري من أجل تأجيل إشهار كل العقود الخاصة بأراضي المكتسبة في إطار حيابة الملكية العقارية الفلاحية.

وفي حالة إدماج الأرض ضمن قطاعات التعمير، يجب تمييز بين الحالتين:

- المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية وقد قام باستصلاح الأراضي، ويتم تحويل حق الحيابة إلى حق الامتياز.

- المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية و لم يتم باستصلاح الأراضي، يتم إسقاط الحق بقرار من الوالي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - خضري حمزة، منازعات الصفقات العمومية في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير، قسم الحقوق، فرع القانون العام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004/ 2005، ص: 43 .

<sup>1</sup> - القانون رقم 83 - 18، مرجع سابق .

## المطلب الرابع : حق الانتفاع و حق الإيجار .

في هذا المطلب وهو حق الانتفاع وحق الإيجار ندرس في الفرع الأول حق الانتفاع وذكر خصائصه وأهم أوجه التشابه والاختلاف بينه وبين عقد الامتياز، وفي الفرع الثاني حق الإيجار، وذكر أهم أوجه التشابه و الاختلاف بينه وبين عقد الامتياز.

### الفرع الأول : حق الانتفاع.

أولا/ تعريف حق الانتفاع :

في هذا الفرع درسنا تعريف عقد الانتفاع وذكر خصائصه وتشابهه واختلافه مع عقد الامتياز.

حق الانتفاع حق مستمد من نموذج الإيجارات الطويلة الأمد وتتراوح مدته حسب النظام 40 سنة.

وقد منح المشرع للمستفيدين بموجب عقد إداري حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة مقابل دفع إتاوة زهيدة كل سنة يحدد وعائها قانون المالية، وهو حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والحجز عليه، كما أن الدولة قد تنازلت على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض، ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة على الشيوخ حسب حصص متساوية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أصلا و استثناءا يمكن استغلال هذه الحصص فرديا.

بخلاف القانون المدني الذي لم يورد تعريف لحق الانتفاع فإن المادة 8 من قانون 19/87، عرفت حق الانتفاع في إطار أحكام هذا القانون بأنه حق عيني عقاري، يمنح على الشيوخ و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه، و يمنح مقابل دفع إتاوة يحدد وعائها قانون المالية.

و باستثناء يمكن منح هذا الحق بصفة فردية بالنسبة للأراضي المتبقية بعد تكوين المستثمرات الجماعية<sup>1</sup>.

نجد أن المشرع الجزائري نظم الاستغلال أيضا في شكل حق انتفاع دائم بموجب الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي<sup>2</sup>.

انتفاع غير محدد المدة ويمنح بدون مقابل لمجموعة من العمال لكنه غير قابل للتصرف فهو لا حجز عليه، ولا ينتهي بوفاة المنتفع بل ينتقل إلى الورثة.

ثانيا/ خصائص حق الانتفاع .

1/ حق الانتفاع حق دائم:

أي أن الحق الانتفاع غير مرتبط بأجل معين ومعلوم وينتقل بذلك إلى الورثة طبقا لقواعد الورثة أي حق دائم.

2/ حق الانتفاع حق قابل للنقل:

وعليه فإن حق الانتفاع الدائم وعلى خلاف أحكام القانون المدني، لا ينتهي بوفاة المستفيد المنتفع بل ينتقل إلى ورثته.

3/ حق الانتفاع حق قابل للتنازل:

إن المستفيدين من حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، يكونون مستثمرة فلاحية جماعية، عدد أعضائها على الأقل ثلاثة منتجين فلاحين تربطهم روابط كالقراية أو تكون شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الالتزام والتعاقد طبقا لأحكام

<sup>1</sup> - بوبقار نصيرة، حق الانتفاع في العقار الفلاحي، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص : قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2013 / 2014، ص: 37 .

<sup>2</sup> - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية النصوص الصادرة من 1962 إلى 1993 ، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص: 278.

القانون المدني، وأحكام التشريع المعمول به حسب حصص متساوية، تكون حصة كل واحد من حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة كاملة وهي ملك المستثمرة مدة استمرارها<sup>1</sup>.

و لا يجوز لأي عضو الحصول على أكثر من حصة واحدة و لا الانضمام إلى أكثر من مستثمرة ، مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة من جهة ومن جهة أخرى اشتراط مرور 5 سنوات من يوم الإنشاء القانوني للمستثمرة، إلا في حالة الوفاة فلا يجوز التنازل عن الحصة إلا بعد مرور 5 سنوات من تاريخ تكوينها وقد تم تعديل بموجب المادة 12 من الأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري بـ 10 سنوات، ولا يكون التنازل لشخص طبيعي ذي جنسية جزائرية، من عمال القطاع الفلاحي مع مراعاة المستفيدين من أولوية المنح، وأن ينال مسبقا موافقة بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية باستثناء الدولة، فإذا تم التنازل رغم معارضة بقية الأعضاء كان العقد باطل وهو شرط صعب التحقق عمليا، وأن يفرغ التنازل في عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية وكل ما خالف ذلك ترتب عليه البطلان.

#### 4/ حق الانتفاع قابل للحجز عليه:

حق الانتفاع قابل للحجز عليه ويوصفه حق عيني عقاري، فإنه يخضع لإجراءات الحجز على عقار إلا أن طبيعته تفرض شروط:

- أن تتوفر في الراسي عليه المزداد صفة منتج في القطاع الفلاحي، أو له تكوين في هذا القطاع و أن لا يكون منظم إلى مستثمرة فلاحية أخرى أو يملك حصة في نفس المستثمرة.

- إذا ما انصب الحجز على أموال المستثمرة الفلاحية الجماعية فإن الراسي عليهم في المزداد يجب ألا يقلوا على 03 أعضاء ذلك للمحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة.

<sup>1</sup> - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى،

2004، ص: 23 .

ثالثا/ أوجه التشابه ( عقد الامتياز وعقد الانتفاع ).

\* حق الانتفاع يرد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و أيضا عقد الامتياز يرد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

\* كلاهما يتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

\* يمنح كل من حق الانتفاع الوارد في القانون رقم 19/87، وعقد الامتياز في القانون رقم 10-03 مقابل دفع إتاوة سنوية.

\* يعتبر كلاهما من الحقوق العينية العقارية قابلان للتنازل والحجز والنقل.

\* يمنح كلاهما بموجب عقد إداري ولمدة معينة.

رابعا/ أوجه الاختلاف ( عقد الامتياز وعقد الانتفاع ).

\* حق الانتفاع الوارد في القانون رقم 19/87 هو حق انتفاع دائم، أما عقد الامتياز الوارد في القانون رقم 10-03 فهو حق مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.

\* الشخص الذي يبرم معه العقد هو المنتفع في القانون رقم 19/87 ، أما في القانون رقم 10-03 فالشخص يدعى المستثمر صاحب الامتياز.

\* في ظل القانون رقم 10-03 المتضمن عقد الامتياز هناك حق توسيع مساحة المستثمرة ، بينما في ظل القانون رقم 19/87 السابق المتضمن حق الانتفاع فقد منع توسيع مساحة المستثمرة .

في عقد الامتياز إمكانية اكتساب عدة حصص وإدماجها في حصة واحدة و لا يمكن الانضمام إلى أكثر من جماعة.

هذا بالنسبة لتمييز عقد الامتياز عن الحق الانتفاع، أما بالنسبة لتمييزه عن عقد الإيجار فسنتاوله لاحقا.

## الفرع الثاني : عقد الإيجار.

## أولا/ تعريف عقد الإيجار:

في هذا الفرع درسنا تعريف عقد الإيجار وتشابهه و اختلافه مع عقد الامتياز.

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم ويتولد عنه حقوق و التزامات شخصية ولو كان محله عقارا.

وقد عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري المعدل بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي سنة 2007 و بالتحديد في المادة 467 في الفقرة الأولى: ( عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ).

ومن خلال هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري لم يأخذ تعريفا واضحا لهذا العقد فإذا أردنا الوصول إلى تعريف شامل فإنه يكون لزاما علينا التطرق إلى العناصر المكونة لهذا العقد.

و بالرجوع إلى المادة 467 سابقة الذكر من القانون المدني فإنه يستفاد من ذلك أن عناصر عقد الإيجار تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل أجره، حيث تكون هذه العناصر مرتبطة بحقوق طرفي العقد هما المؤجر والمستأجر.

ولقد اتجه رأي إلى القول أن الامتياز هو عقد من عقود الإيجار لأن الإدارة تمنحه لمدة معينة مقابل دفع إتاوة سنوية إلا هذا الرأي انتقد من عدة جوانب وحيث أن عقد الإيجار يعد من عقود الإدارة لا من عقود التصرف ومن أهم مميزاته أنه مؤقت، ولا يرتب حقوق عينية على الشيء المؤجر بل ينشأ في جانب كل واحد من المؤجر والمستأجر حقا شخصيا.

وبالرجوع إلى الامتياز نجد أنه عقد تمنحه الإدارة لطالب الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

ثانيا/ أوجه التشابه ( عقد الامتياز وعقد الإيجار ).

\*في كلا العقدين الإدارة هي المانحة لكل شخص طبيعي أو معنوي .

\* كلاهما يعتبران أسلوب من أجل تسيير الأملاك الوطنية الخاصة .

\* كلاهما عقد مؤقت ويمنح لمدة معينة .

\* كلاهما يعتبران عقد بمقابل .

**ثالثا :** أوجه الاختلاف ( عقد الامتياز وعقد الإيجار ).

\* في عقد الامتياز يكون المقابل دفع إتاوة، أما في عقد الإيجار فالمقابل يكون الأجرة.

\* عقد الامتياز عقد من عقود القانون العام، بينما عقد الإيجار عقد من عقود القانون الخاص.

\* يرتب عقد الامتياز حق عيني، بينما عقد الإيجار يرتب حق شخصي.

\* عقد الامتياز يكون قابل للتوريث، أما عقد الإيجار لا ينقل إلى الورثة.

## المبحث الثاني: المستثمرات الفلاحية المنتجة عن طريق الامتياز الفلاحي.

في هذا المبحث وهو بعنوان المستثمرات المنتجة عن طريق الامتياز الفلاحي قسمناه إلى أربع مطالب في المطلب الأول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وفي المطلب الثاني إعادة النظر في برامج تنمية استثمارية وفي المطلب الثالث حماية الإدارية للمستثمرات الفلاحية وفي المطلب الرابع الحماية الجزائية للاستثمار و العقار الفلاحي .

وبوجود مستثمرات فلاحية هل هي ناجحة أم لا، تدرس على مستوى المديرية بدورها تقوم بدراستها وتحليلها بالقبول أو الرفض ويمكن من صلاحيتها اقتراح مستثمرات جديدة للفلاحة عبر مراحل دراسة ومعينة و إعداد برامج تنمية استثمارية و حمايتها بكل الوسائل والطرق المتاحة لمجال الاستثمار الفلاحي بالجزائر.

### المطلب الأول : إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة.

تتم دراسة هذا المطلب بفرعين الفرع الأول إعداد عقد الامتياز للمساحات أقل من 10 هكتار وفي الفرع الثاني إعداد عقد الامتياز للمساحات ما بين (10 هكتارات و 200 هكتار).

و هناك مراحل تمر بها المستثمرات الفلاحية إلى أن تصبح لها ثروة اقتصادية و تكوين يد عاملة مؤهلة للاستثمار الفلاحي و الدولة تعمل على متابعة هذه المشاريع ومساعدتهم بالعتاد و الإطارات التقنية في مجال الفلاحة، تتمثل الدراسة بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة في إطار المرسوم الوزاري رقم 108 بتاريخ 23 فيفري 2011 ، باقتراح اللجنة الولائية متمثلة في:

- مديرية المصالح الفلاحية.
- المحافظة السامية لتطوير السهوب.
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- مديرية أملاك الدولة.
- مديرية الموارد المائية.

-المجلس الشعبي البلدي .

بمعاينة و اقتراح مستثمرات جديدة عبر ولاية الجلفة، وأول إجراء هو اقتراح المحيط و دراسة اللجنة الولائية له، والمصادقة عليه لنتنقل هذه الدراسة إلى مكتب الدراسات ( دراسة جدوى المحيط )، من هذه الاقتراحات التي استمدت من هذه المديریات بدورها تحول إلى المجلس الشعبي البلدي بإظهار المنفعة العامة في مختلف وسائل الإعلام و استقبال طلبات المهتمين في سجل خاص بطريقتين قسمهما إلى فرعين كما يلي:

### الفرع الأول : إعداد عقد الامتياز للمساحات أقل من 10 هكتارات.

إذا كانت المساحة أقل من 10 هكتارات تكون هناك دراسة ومصادقة و إعداد شهادة الانتقاء من لجنة الدائرة، بدورها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإمضاء دفتر الشروط و تحويل ملف الدراسة إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز كأخر إجراء.

### الفرع الثاني : إعداد عقد الامتياز للمساحات ما بين (10 هكتارات و 200 هكتار).

وهنا تكون المساحة المستغلة بين (10 هكتارات و 200 هكتار)، يدرس الملف على مستوى اللجنة الولائية للتوجيه العقاري ( دراسة ومصادقة)، ومن ثمة لإعداد شهادة الانتقاء ويحول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بإمضاء دفتر الشروط وبعدها إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز كأخر إجراء.

### المطلب الثاني : إعادة النظر في برامج تنمية استثمارية.

في هذا المطلب قمنا أيضا بدراسته بفرعين الفرع الأول عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة، و الفرع الثاني عملية الاسترجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة.

كما سبق الذكر إلى أهم المديریات الفلاحية، و إن اقتصر تجربتها على الغراسة الفلاحية أو الرعوية و المحميات البيئية عبر مختلف البرامج التي استفادت منها، إلا أن هناك نتائج

باهرة جدا أن تسترجع فيه مساحات هامة تم كرائها للموالين عدت مرات بإعادة الاعتبار للأراضي و المساحات المتدهورة وتحسين مردودها مقابل دفع إتاوة حق الاستغلال التي تصب في أملاك البلدية و الخزينة العمومية.

تتم هذه العملية بالتشاور مع البلديات و استخراج المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي ورئيسها، ثم المصادقة عليها من طرف الوالي بقرار الاستغلال و حماية هذه المستثمرات لمدة زمنية غالبا ما تكون بين 03 إلى 05 سنوات.

### الفرع الأول : عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة.

إن الشروط الاسترجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون رقم 19/87، فإن كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين بمقتضى المادة 76 من القانون رقم 25/90، و يبقى المستفيدون على أراضي المستثمرة الفلاحية القائمة و التي يمس الاقتطاع فاعليتها، و بذلك يحل النزاع بهذه الطريقة.

### الفرع الثاني : عملية الاسترجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة.

إذا لم تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، وفي هذه الحالة لا بد من إيجاد حل للمستفيدين المتواجدين على هذه الأراضي المسترجعة، وفي هذا الصدد نصت المادة 78 من قانون التوجيه العقاري على أنه يجب أن يحضى المستفيدون أولويا إما بإدماجهم في المستثمرات الفلاحية للأموال الوطنية التي تكونت تطبيقا للقانون رقم 19/87 كلما سمحت الظروف بذلك، وإما أن يستفيدوا بتخصيص آخر<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر العدد الحادي عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص: 405 .

**المطلب الثالث : حماية الإدارية للمستثمرات الفلاحية.**

تمت دراسته بثلاث فروع، في الفرع الأول المشاكل والأسباب التي تؤثر في المستثمرات الفلاحية الجزائرية، وفي الفرع الثاني بعض الحلول المقترحة حول التعدي على المستثمرات الفلاحية، وفي الفرع الثالث المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية.

تتم عملية الحماية للمستثمرات الفلاحية بتدخل الهيئات و الإدارات المحلية متمثلة في الولاية و الدائرة و البلدية وأيضا القوة العمومية متمثلة في الدرك الوطني بأمر من هذه السلطات.

وقد قام المشرع الجزائري بالحماية القانونية الخاصة أو ما يعرف بتخريب الأعراس التي نمت بفعل إنسان و ذلك بتجريم هذا الفعل المعاقب عليه وسعيا من الدولة لإنجاح مشاريع التهيئة الاستثمارية ( محميات - أراضي مغروسة) هذه المشاريع التي صرفت من أجلها أموال كبيرة و لدراسة هذا المطلب قمنا بتقسيمه إلى فرعين كالآتي:

**الفرع الأول : المشاكل و الأسباب التي تؤثر في المستثمرات الفلاحية الجزائرية.**

**أولا :** المشاكل التي تؤثر في المستثمرات الفلاحية الجزائرية.

-عدم تعاون سلطات الدولة المتمثلة في ( البلدية - الدائرة - الولاية ).

-عدم وجود عقوبات ردعية للمخالفين.

- عدم وجود الرقابة الدورية على مستوى المستثمرات الفلاحية.

- عدم تعاون الهيئات المختلفة المتمثلة في الدرك الوطني.

**ثانيا :** الأسباب التي تؤثر في المستثمرات الفلاحية الجزائرية.

تحتوي الجزائر على ثروات طبيعية هامة جدا، وتنتظر الاستغلال من طرف المستثمرين لتحويلها إلى مشاريع، و تسهيلها و مساعدتها لكنها تطراً أسباب تترتب على الاستثمار الفلاحي، هناك خمسة أسباب ونذكرها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر كما يلي:

- 1/ عدم توفر أكبر سوق بتعداد السكان على مستوى الوطن، وتكون فيها المنطقة التي يستثمر فيها أكثر جاذبية ، وتستقبل المستثمرين في مجال الفلاحة.
- 2/ عدم توفر فرص الاستثمار الهامة بالسهوب و الصحراء.
- 3/ لا يوجد موقع إقليمي إستراتيجي للتصدير منتجاتهم.
- 4/ عدم وجود امتيازات من طرف الدولة تساعدهم كإقتناء الآلات و المعدات مثلا من وكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمرافقة المستثمرين في إنجاز مشاريعهم.
- 5/ عدم الحصول على الأراضي المخصصة للمشاريع بالدينار الرمزي عن طريق التنازل، وهناك أيضا عدم وجود امتيازات في توظيف اليد العاملة.

### الفرع الثاني : بعض الحلول المقترحة حول التعدي على المستثمرات الفلاحية.

- إنشاء محاضر على مستوى البلديات<sup>1</sup> .
- القيام برقابة فجائية خارج أوقات العمل.
- القيام بجلسات واجتماعات عاجلة بحضور مختلف السلطات والإدارات والهيئات (السلطات المحلية - الأمن الوطني - المحافظة السامية لتطوير السهوب - محافظة الغابات -مديرية المصالح الفلاحية .....).
- القيام بالتوعية والدورات التحسيسية والإرشاد حول خطورة تلك الاقتحامات وأهمية المحافظة على هذه الثروة للسكان المجاورين للمستثمرات الفلاحية .
- وبما أن البلدية هي الجهة اللامركزية والسيد رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجلسه يسهر على حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء و لاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية، وإجراء إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ونشاطات اقتصادية تتماشى مع طاقة البلدية ومخططها التنموي، لهذا الغرض يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 149 من القانون البلدي رقم 11-10 المؤرخ في 03 يوليو 2011 ، ج ر العدد 37 ص : 21 .

التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته وحماية التربة والموارد المائية وتسهر على الاستغلال الأفضل لهما<sup>1</sup>.

- ومن هذه القرارات الولائية يقوم السيد الوالي و مجلسه، بدورهم أيضا على تطوير أعمال التعاون والتواصل بين المتعاملين الاقتصاديين ومؤسسات التكوين والبحث العلمي والإدارات المحلية من أجل ترقية الإبداع في القطاعات الاقتصادية ويعمل على ترقية التشاور مع المتعاملين الاقتصاديين قصد ضمان محيط ملائم للاستثمار، ويضع حيز التنفيذ كل عمل في مجال حماية وتوسيع وترقية الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>.

- وتضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة، وتحمي الدولة الأراضي الفلاحية وحرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث : المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية.

بصدور القانون 17/87، المؤرخ في 01/08/1987، المتعلق بحماية الصحة النباتية، تم إنشاء المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجبه، هدفها تحسين المردود الأفضل للمنتجات الفلاحية.

وهذه المنظمة تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية، حيث تعتبر هذه الأخيرة سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ولها دور فعال في تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية وهو ما أكدته المادة 01 من القانون 17/87، ومن مهام المنظمة ما يلي:

- مراقبة الصحة النباتية.

- سلطات التقصي وتحديد المخالفات وفرض العقوبات.

<sup>1</sup> أنظر المواد 108 و 109 و 110 و 111 من القانون البلدي رقم 10-11، مرجع سابق . ص:17.

<sup>2</sup> أنظر المواد 83 و 84 من القانون الولائي رقم 07-12 المؤرخ في 29 فبراير 2012، ج ر العدد 12، ص : 17 .

<sup>3</sup> أنظر المواد 19 و 43 من الدستور الجزائري 2016، ج ر العدد 14 الموافق لـ 7 مارس 2016، ص : 08.

أولا : مراقبة الصحة النباتية .

نصت المادة 06 من القانون 17/87، على أنه : ( يجب على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات استعمال زراعي أو بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظوا على النباتات التي توجد بها ).

- كما نصت المواد 07 و 08 من نفس القانون أن التصريح بكل النباتات الموجودة والبذور محل الزراعة إجباري بالنسبة للأشخاص المذكورين أعلاه , تحت طائلة المتابعة القضائية عند الإخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون وذلك من خلال تحديد نوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية والحفاظ على صحتها.

ثانيا : سلطات التقصي وتحديد المخالفات وفرض العقوبات.

نصت المادة 53 من القانون 17/87، على قيام الأعوان الإداريين المنتمين لمنظمة الصحة النباتية، بسلطة التقصي والمراقبة وتحرير المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين .

حيث يقوم هؤلاء الأعوان في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحرير محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك، و تكون هذه المخالفات سببا مباشرا في فسخ العقد و إنتهائه، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03، وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، حيث تعتبر هذه المخالفات أضرار بالأرض الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز، وعدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> فاطمة الزهراء لعمارة ، مرجع سابق ، ص : 44 .

### المطلب الرابع : الحماية الجزائرية للاستثمار و العقار الفلاحي .

تمت دراسة المطلب الرابع بخمسة فروع، الفرع الأول حماية الاستثمار و العقار الفلاحي في قانون العقوبات، وفي الفرع الثاني جريمة تخريب أرض فلاحية، وفي الفرع الثالث جريمة دخول أرض الغير، وفي الفرع الرابع الجرائم المتعلقة بالمنشآت الفلاحية، وفي الفرع الخامس حماية الاستثمار والعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي.

و تعتبر جرائم الاعتداء على الأملاك الوطنية سواء كانت العامة والخاصة، بما فيها الاستثمار و العقار الفلاحي موضوع هذه المذكرة، من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة.

و دراسة الحماية الجزائرية للاستثمار و العقار الفلاحي التابع للدولة تتطلب التطرق لآليات هذه الحماية في قانون العقوبات وقانون التوجيه الفلاحي بما يلي:

#### الفرع الأول : حماية الاستثمار و العقار الفلاحي في قانون العقوبات.

لقد أحال قانون الأملاك الوطنية في مجال محاربة الجرائم الماسة بالاستثمارات و العقارات الفلاحية كونها من الأملاك الوطنية إلى أحكام قانون العقوبات في المادة 396 من قانون العقوبات على أنه: يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:

- غابات و حقول مزروعة أشجار أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام.

- محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم.

يمكن استخلاص أركان الجريمة من مضمون النص أعلاه كالآتي:

\***فعل وضع النار:** ويتحقق هذا الفعل بأي وسيلة كانت استخدمها الفاعل لوضع النار، ويكفي أن تتدلع النار في الأراضي الفلاحية .

\* **محل الجريمة:** وهي الأماكن التي حددتها المادة، وما يهمننا هنا الأراضي الفلاحية والتي يتم استنتاجها من خلال عبارات التالية ( حقول مزروعة، أشجارا أو مقاطع أشجار، محصولات قائمة ) .

\* **القصد الجنائي:** متى تحقق الفعل المؤدي إلى إشعال النار وكان الجاني على علم بما اقترفه تقوم الجريمة.

كما يمكن استخلاص الوصف الجنائي الذي أحقه المشرع بمثل هذا الفعل من خلال العقوبة التي أوردتها وهي السجن المؤبد في المادة 396 مكرر من قانون العقوبات نصت على أنه : ( تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأملك الدولة أو بالأملك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام ).

وقد نصت المادة 399 من قانون العقوبات على تشديد العقوبة إلى الإعدام في حالة ما إذا أدى هذا الحريق العمد إلى موت شخص أو عدة أشخاص.

### الفرع الثاني: جريمة تخريب أرض فلاحية.

يمكن تصور حصول هذه الجريمة في القيام بالأفعال المنصوص عليها في قانون العقوبات وهي:

- تخريب المحصولات.

- الرعي في أرض الغير.

- المرور بالمواشي في أرض الغير.

أولا : جريمة تخريب محاصيل.

وقد نصت المادة 413 من قانون العقوبات على جريمة تخريب محاصيل على ما يلي: ( كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ).

ونستخلص من هذه المادة على التأكيد بأغراس نمت أو محاصيل خربت بعمل إنسان و العقوبة على هذا الفعل بالمادة 413 من قانون العقوبات.

**ثانيا : الرعي في أرض الغير.**

وقد نصت المادة 413 مكرر من قانون العقوبات في فقرتها الأولى على الرعي في أرض الغير بقولها : (يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج).

- كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل و المحميات و المحيطات الرعوية أو غيرها المهياة بعمل إنسان.

**ثالثا : المرور بالمواشي في أرض الغير .**

ونصت المادة 413 مكرر من قانون العقوبات في فقرتيها 2 و 3 حيث أنه يعاقب أيضا بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

- كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصيل في أي فصل كان أو تركها تمر فيها.

- كل من جعل مواشيه أو دوابه المعدة للجر و العمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول.

**الفرع الثالث: جريمة دخول أرض الغير.**

وقد نص المشرع على هذه الجريمة في المادة 458 من قانون العقوبات حيث أنه: يعاقب بغرامة من 2.000 دج إلى 4.000 دج و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر :

1- كل من لم يبلغ السلطة المحلية خلال ثلاثة أيام على المواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب الهائمة أو المتروكة التي يكون قد عثر عليها.

2- كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجرا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له الحق فيها أو في المرور بداخلها أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض

أو في جزء منها سواء كانت مهياًة للزراعة أو مذبورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على وشك النضج.

3- كل من ألقى أحجار أو أجساما صلبة أخرى أو أقذارا على منازل أو مباني أو أسوار في الحدائق أو الأراضي المسورة.

### الفرع الرابع: الجرائم المتعلقة بالمنشات الفلاحية.

إن الاعتداءات التي من شأنها أن تطل المنشات الفلاحية في نصوص العقوبات عديدة و متنوعة و سأحاول ضمن هذا الفرع الرابع التطرق إلى جريمة الهدم و جريمة تغيير المعالم و الحدود و جريمة إتلاف الطرق و التربة للأرض فلاحية.

أولا : جريمة الهدم.

نصت المادة 401 من قانون العقوبات على أنه : ( يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أي مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدود أو خزانات أو طرقا أو جسورا أو منشات تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشات الموانئ أو الطيران أو استغلالا أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة ).

يمكن استخلاص أركان الجريمة في نص المادة كما يلي:

\* **فعل الهدم:** وهو ذلك الفعل يستهدف منشات فلاحية من أجل تهديمها، وذلك بواسطة استعمال مواد متفجرة أو زرع ألغام.

\***محل الجريمة:** كل منشأة فلاحية ذات منفعة عامة.

\***القصد الجنائي:** وتحقق ذلك بمجرد القيام بالفعل أو الشروع فيه مع توافر العلم والإرادة، وقد عاقب المشرع على هذه الجريمة بالإعدام، وهي أشد العقوبات لما في هذه الأفعال من خطورة على الاقتصاد الوطني وكذا مستعملي هذه المنشات.

ثانيا : جريمة تغيير المعالم والحدود.

نصت المادة 417 من قانون العقوبات على هذه الجريمة حيث أنه : ( كل من رد حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا أخضرا أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعارف عليها كفاصل بينما يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ).

فكل فعل من شأنه تغيير المعالم والحدود الخاصة بالعقارات الفلاحية يوقع فاعله في العقوبة المنصوص عليها في هذه المادة.

ثالثا: جريمة إتلاف الطرق والتربة للأراضي الفلاحية.

نصت المادة 455 من قانون العقوبات على هذه الجريمة بقولها : يعاقب بغرامة من 6.000 دج إلى 12.000 دج ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر:

- 1- كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية و أتلف جزءا منها وذلك بأية طريقة كانت.
- 2- كل من أخذ حشائش أو تربة أو أحجار من الطرق العمومية دون أن يرخص له بذلك وكل من أخذ تربة أو مواد من الأماكن المملوكة للدولة ما لم تكن هناك عادات تجيز ذلك.

**الفرع الخامس : حماية الاستثمار والعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي.**

تضمن قانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08، أحكام جزائية من أجل حماية الاستثمار و العقار الفلاحي، و التي تتمثل في المواد التالية:

- المادة 87 : ( يعاقب بالحبس من (1) سنة إلى (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500.000 دج، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات جهة فلاحية ).

- المادة 88 : (يعاقب بالحبس من شهر (1) إلى ستة شهر (6) وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار (150.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار ( 500.000 دج) كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحفاوية والنباتية ).

- المادة 89 : ( يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزئيا عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، وفقا لأحكام المادة 51 مكرر من قانون العقوبات ).

ويعاقب بغرامة لا تقل عن أربعة 4 مرات من الحد الأقصى للغرامة المقدرة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام المادتين 87 و 88 أعلاه .

- المادة 90 : ( في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون )<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بوعمره سهام ، مرجع سابق ، ص: 61 .

## خلاصة الفصل الثاني :

يعتبر القانون رقم 10-03 المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة خطوة هامة خطاها المشرع الجزائري من أجل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال تبنيه لعقد الامتياز، حيث تم تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان منظما بموجب القانون رقم 87-19 الملغى إلى عقد امتياز.

والقانون 10-03 جاء أيضا بتغييرات جذرية وإصلاحات من شأنها أن تغير من طبيعة النظام الذي كان مطبقا في استغلال الأراضي الفلاحية للأمولاك الوطنية الخاصة، و خاصة القانون 87-19 و من بين هذه التغييرات هي منح المستفيد عقد الامتياز الفلاحي حقوق كانت في القانون القديم مغيبة و منها، كما أن هذه الحقوق العينية العقارية، قابلة لكل التصرفات التي تضي عليها الحرية التامة في الاستعمال و الاستغلال و التمتع بهذا الحق دون أن تتأثر بسلطة الدولة مالكة الرقابة.

الخاتمة

و خلاصة القول ومن خلال ما قمنا به من دراسة للتنظيم القانوني للاستثمار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري، يتبين أن تنظيم المشرع الجزائري لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة في إطار قانون 19/87، عن طريق منح هذه الأراضي للمستفيدين في شكل استثمار فلاحي، بتمليكهم الطاقة الإنتاجية للأرض الفلاحية، بحيث ظهرت الأهمية من الناحية العلمية بموجب الأحكام والقوانين التي أفرزها تطبيق القانون المذكور، وترقيتها من أجل المنفعة العامة وإشباع حاجيات الأفراد وإيجاد مناصب شغل في المستثمرات الفلاحية الجزائرية .

أما القانون رقم 10-03 الذي جاء بحق الامتياز كنمط وحيد للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة والذي يعتبر عقد إداري وحق عيني، وهدف المشرع من خلال هذا القانون لتحقيق استثمار حقيقي وناجح للأراضي الفلاحية.

لذلك فإن حق الاستثمار الفلاحي متعلق أساسا بتحقيق أهداف الدولة في مجال الاستغلال هذه الأراضي، نظرا لأهميتها الاقتصادية والطابع الاجتماعي الذي تؤديه، إلا أنه ورغم تنظيم الاستثمار الفلاحي بطريقة منظمة ومحكمة من حيث النصوص القانونية، إلا أن ذلك لم يمنع من وجود نزاعات وعراقيل من الناحية العملية لا سيما أمام تعقد الوضعية القانونية العقارية الفلاحية في الجزائر، مما دفع بالبحث عن بدائل قانونية أخرى، والاتجاه نحو اقتراح مشروع قانون بيع هذه الأراضي أو إيجارها، إلا أنه تم رفض هذا المشروع والتأكيد على بقاء الملكية للدولة، وتمليك طاقتها الإنتاجية للمستفيدين باستغلالها عن طريق إيجارات فلاحية ومؤخرا يدور الحديث حول منح صلاحية التنازل عن هذه الأراضي ومنها الاستغلال المستثمرين الخواص من طرف الولاية.

ولقد وضع المشرع الجزائري خطوة بارزة من خلال سنه للقانون رقم 10-03 المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك من خلال الأهمية البالغة التي حظيت بها عملية استغلال الأراضي الفلاحية في بلادنا.

إلا أن هذا القانون أعتبر عقد الامتياز نمطا وحيدا للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهو عبارة عن آلية قانونية استحدثها المشرع الجزائري من أجل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية، وذلك وفق مدة محددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

## الخاتمة

كما استنتجنا أيضا أن المشرع حاول تفادي أخطاء القانون الملغى رقم 87-19 المتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث أنه من أسباب فشل هذا الأخير عدم استقرار جماعة المنتجين نتيجة عدم ضبط العلاقة فيما بينهم فيما يخص تقاسم الأشغال أو الأرباح، حيث نص المشرع في القانون رقم 10-03 على أنه يتعين على المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرات الجماعية إنشاء اتفاقية تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم، كما تحدد كفاءات توزيع واستعمال المداخل.

كما هدف المشرع من خلال هذا القانون لتحقيق استثمار حقيقي وناجع للأراضي الفلاحية، لتمكين المستثمر صاحب الامتياز من المساهمة في ذلك، أجاز له الحق إبرام عقود الشراكة التي قد تمكنه من الاستفادة من خبرات وتقنيات جديدة لأشخاص طبيعيين أو معنوية مختصة في هذا المجال، الأمر الذي يحسن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية خاصة بعصرنة وسائل الإنتاج الفلاحي.

في خاتمة بحثنا هذا نرى أن دسترة الأراضي الفلاحية، سيساهم في المحافظة عليها وأن المحافظة على العقار والاستثمار الفلاحي قضية المجتمع الجزائري برمته، وليست خاصة بالفلاحين أو وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري فقط و أن دسترة حماية الأراضي الفلاحية يعطي دفعا قويا للمضي في جهود المحافظة عليها من عمليات النهب التي قد تطالها.

ومن النتائج المتحصل عليها:

- 1- استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية عن طريق الاستثمار الفلاحي.
- 2- ترقية الاستثمار الفلاحي من أجل المنفعة العامة وإشباع حاجيات الأفراد.
- 3- توفر مناصب شغل في المستثمرات الفلاحية وتقليل من ظاهرة البطالة .
- 4- متابعة و عصرنة وسائل الإنتاج الفلاحي للمستثمرات الفلاحية للدولة بواسطة إطارات تسهر على نجاحها.
- 5- تطوير مجال الاستثمار الفلاحي عن طريق تقنيات جديدة بمقاييس عالمية.

و نذكر أيضا الاقتراحات الآتية:

- 1- رفع المستوى المعيشي بالاستثمار من أجل عدم هجرة الأدمغة إلى خارج الوطن.
- 2- تطبيق صارم للقانون لا سيما القانون رقم 10-03 الذي يحمل في طياته الامتياز الفلاحي.
- 3- الإرشاد والتوجيه والرقابة للمتعاملين الاقتصاديين للنهوض بالاقتصاد الوطني مقابل الربح البترولي.
- 4- تمويل المستثمرين من طرف البنوك الوطنية من أجل تقوية إنتاجهم.
- 5- إيجار أراضي الدولة و استغلالها خاصة بالمناطق الصحراوية الشاسعة القابلة للفلاحة.
- 6- تحديد حقوق المستثمرين في وقتها المناسب مع إمكانية تصدير منتجاتهم.
- 7- فتح مؤسسات تحويل المنتجات الأصلية إلى معلبة وتوفير مكيفات تبريد من أجل تمديد مدة صلاحية هذه المنتجات.

# قائمة المصادر والمراجع

أ. المصادر:

أ- الدساتير:

1. الدستور الجزائري 2016 المؤرخ في 07 مارس سنة 2016، ج ر العدد 14.

ب - النصوص القانونية :

1. القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية

الزراعية، ج ر عدد 34 الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983 (ملغى).

2. القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية

استغلال الأراضي الزراعية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم

وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادرة بتاريخ 9 ديسمبر 1987 (ملغى).

3. القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك

الوطنية، ج ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990.

4. القانون الولائي رقم 12-07، المؤرخ في 29 فبراير سنة 2012، ج ر العدد 12.

5. القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات

استغلال الأراضي الزراعية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادرة

بتاريخ 18 أوت 2010.

6. القانون البلدي رقم 11-10، المؤرخ في 03 يوليو سنة 2011، ج ر العدد 37.

7. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي،

ج ر عدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

**ت - النصوص التشريعية :**

1. الأمر رقم 653-68، المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، المتعلق بالتسيير

الذاتي (ملغى).

2. الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية

، ج ر عدد 79، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

3. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني

، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ

30 ديسمبر 1975.

4. الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح

الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

مشاريع استثمارية.

5. الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير

الاستثمار.

ث-النصوص التنظيمية :

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، يتضمن إنشاء مستثمرات جديدة.
2. المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان 2011، يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.
3. المرسوم رقم 63-95، المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج ر عدد 17 (ملغى).
4. تعليمة وزارية مشتركة رقم 162 المؤرخ في 13 / 09 / 2013، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.
5. المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16/09/2015، المتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر العدد 50.
6. المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق لـ 7 أكتوبر 2010، يتضمن قانون الصفقات العمومية .

II. - المراجع :

أولا - المؤلفات :

1. بعلي محمد الصغير، القانون الإداري ( تنظيم الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع ، كلية الحقوق، جامعة عنابة، الجزائر، 2002 .
2. حامد العربي الحضيبي، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر .
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة ( د ط)، الجزائر، 2008 .
4. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام ( ط د )، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر .
5. عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.
6. عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الاول، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1998، بن عكنون، الجزائر.
7. فدوج البشير، النظام القانوني للملكية العقارية النصوص الصادرة من 1962 إلى 1993، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004.
8. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004 .
9. ماجد الحمدان، السيادة الاستثمارية دليل الأفراد لقوة الثروة، دار الفرابي، بيروت، لبنان.
10. محمدي فريدة، زاوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2002.
11. ناجي جمال، مبادئ الاستثمار في الأسواق التمويل، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 1433هـ، 2012 م.

ثانيا - الرسائل و المذكرات الجامعية :

أ- رسائل الدكتوراه:

1. بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 87-19، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 1998/ 1999.

ب- مذكرات الماجستير:

1. بريك زوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل تعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015.

2. بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، لحالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2003.

3. خضري حمزة، منازعات الصفقات العمومية في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير، قسم الحقوق، فرع القانون العام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004/2005.

4. شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.

ج - مذكرات الماستر:

1. بوبقار نصيرة، حق الانتفاع في العقار الفلاحي، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، 2013/2014.

2. بوعمره سهام، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2015/2016.

3. شارف صابرينة سرية، الامتيازات الجبائية لتحفيز الاستثمار الخاص في الجزائر ،دراسة حالة Apsi-Ansej، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص:اقتصادي مالي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الملحقة الجامعية مغنية، جامعة أبي بكر بلقايد،تلمسان،2016/2015.
4. فاطمة الزهراء لعامرة ، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق، تخصص : قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2017/2016.
5. مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية.
6. مقدم فطيمة، عقد الامتياز الفلاحي في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات الماستر، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2014/2013.

#### ثالثا- المجالات :

1. بوشريط حسناء ، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر العدد الحادي عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر، بسكرة.

فہرس

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر
أ ب ج د	مقدمة
	<b>الفصل الأول : الوضعية القانونية للاستثمار الفلاحي</b>
02	تمهيد
03	المبحث الأول : ماهية الاستثمار الفلاحي
03	المطلب الأول : مفهوم الاستثمار الفلاحي
03	الفرع الأول : تعريف الاستثمار الفلاحي
04	1- عنصر الاستثمار
04	2- عنصر المستثمر
05	3- عنصر التمويل
05	الفرع الثاني : أشكال المستثمرات الفلاحية
05	أولاً: المستثمرات الفلاحية الجماعية
06	ثانياً : المستثمرات الفلاحية الفردية
07	الفرع الثالث : شروط تكوين المستثمرة الفلاحية
07	أولاً: الشروط الشكلية لتكوين المستثمرة الفلاحية
07	ثانياً: الشروط الموضوعية لتكوين المستثمرة الفلاحية
08	المطلب الثاني : أنواع الاستثمارات الفلاحية
08	الفرع الأول : الاستثمارات حسب موقعها الجغرافي
08	أولاً: الاستثمارات المحلية
09	ثانياً : الاستثمارات الخارجية
09	الفرع الثاني : الاستثمارات حسب مدة الاستثمار
09	أولاً: الاستثمارات قصيرة الأجل
09	ثانياً : الاستثمارات طويلة الأجل

## فهرس

09	الفرع الثالث : الاستثمارات حسب مجالات الاستثمار
10	المطلب الثالث : الطبيعة القانونية للاستثمار الفلاحي في الجزائر
12	المطلب الرابع : صناديق الاستثمار
12	الفرع الأول : الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية
13	أولا : مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية
13	ثانيا : مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي
13	ثالثا : مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية
14	الفرع الثاني : الصندوق الوطني للاستثمار
16	المبحث الثاني : عقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة لضبط وتسيير العقار الفلاحي
17	المطلب الأول : عقد الامتياز الفلاحي
17	الفرع الأول : تعريف الامتياز
17	الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي
17	أولا: عقد الامتياز عقد إداري
18	ثانيا : عقد الامتياز منشأ لحق عيني
18	ثالثا : عقد الامتياز محدد المدة
18	المطلب الثاني : أطراف عقد الامتياز الفلاحي
18	الفرع الأول : الدولة مالكة الأراضي الفلاحية
19	الفرع الثاني : المستثمر صاحب الامتياز
20	الفرع الثالث : شروط منح عقد الامتياز الفلاحي
20	أولا : الشروط المتعلقة بالمستفيد
20	ثانيا : الشروط المفروضة لاستغلال الأرض محل الامتياز
21	الفرع الرابع : انتهاء عقد الامتياز الفلاحي
21	أولا : انتهاء عقد الامتياز بالطرق العادية
21	ثانيا : انتهاء عقد الامتياز بالطرق غير عادية
22	ثالثا : فسخ عقد الامتياز

## فهرس

23	رابعاً : النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز
24	المطلب الثالث : حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز
24	الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز
25	الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز
26	المطلب الرابع : الطبيعة القانونية لدفتر الشروط
28	الفرع الأول : دفتر الشروط ( دفتر الأعباء )
29	الفرع الثاني : إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
29	أولاً : إيداع ملف التحويل
31	ثانياً : دراسة الملف
31	ثالثاً : إصدار عقد الامتياز
32	خلاصة الفصل الأول
	<b>الفصل الثاني:ترقية الاستثمار في القطاع الفلاحي بالجزائر</b>
34	تمهيد
35	المبحث الأول:وضعية المحيطات الفلاحية واستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز
35	المطلب الأول: وضعية الأراضي الفلاحية
35	الفرع الأول : وضعية المحيطات بدون تأهيل المستفيدين
37	الفرع الثاني : وضعية المحيطات بعد تأهيل المستفيدين
37	المطلب الثاني :استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز
38	الفرع الأول : تعريف استصلاح الأراضي
39	الفرع الثاني : أسباب اللجوء إلى آلية الاستصلاح
40	الفرع الثالث : ضعف الإنتاج الزراعي
40	الفرع الرابع : وجود أراضي صحراوية شاسعة قابلة للفلاحة
41	المطلب الثالث : مجال تطبيق القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية
45	المطلب الرابع : حق الانتفاع وحق الإيجار
45	الفرع الأول : حق الانتفاع

## فهرس

45	أولا : تعريف حق الانتفاع
46	ثانيا : خصائص حق الانتفاع
48	ثالثا : أوجه التشابه ( عقد الامتياز وعقد الانتفاع )
48	رابعا : أوجه الاختلاف ( عقد الامتياز وعقد الانتفاع )
49	الفرع الثاني : عقد الإيجار
49	أولا : تعريف عقد الإيجار
49	ثانيا : أوجه التشابه ( عقد الامتياز وعقد الإيجار )
50	ثالثا : أوجه الاختلاف ( عقد الامتياز وعقد الإيجار )
51	المبحث الثاني : المستثمرات الفلاحية المنتجة عن طريق الامتياز الفلاحي
51	المطلب الأول : إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة
52	الفرع الأول : إعداد عقد الامتياز للمساحات أقل من 10 هكتارات
52	الفرع الثاني : إعداد عقد الامتياز للمساحات ما بين ( 10 هكتارات و 200 هكتار ).
52	المطلب الثاني : إعادة النظر في برامج تنمية استثمارية
53	الفرع الأول : عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة
53	الفرع الثاني : عملية الاسترجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة
54	المطلب الثالث : حماية الإدارية للمستثمرات الفلاحية
54	الفرع الأول : المشاكل والأسباب التي تؤثر في المستثمرات الفلاحية الجزائرية
54	أولا: المشاكل التي تؤثر في المستثمرات الفلاحية الجزائرية
54	ثانيا: الأسباب التي تؤثر في المستثمرات الفلاحية الجزائرية
55	الفرع الثاني : بعض الحلول المقترحة حول التعدي على المستثمرات الفلاحية
56	الفرع الثالث : المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية
57	أولا : مراقبة الصحة النباتية
57	ثانيا : سلطة التقصي وتحديد المخلفات وفرض العقوبات
58	المطلب الرابع : الحماية الجزائرية للاستثمار والعقار الفلاحي
58	الفرع الأول : حماية الاستثمار والعقار الفلاحي في قانون العقوبات

## فهرس

59	الفرع الثاني : جريمة تخريب أرض فلاحية
59	أولا : جريمة تخريب محاصيلات
60	ثانيا : الرعي في أرض الغير
60	ثالثا : المرور بالمواشي في أرض الغير
60	الفرع الثالث : جريمة دخول أرض الغير
61	الفرع الرابع : الجرائم المتعلقة بالمنشات الفلاحية
61	أولا : جرائم الهدم
62	ثانيا : جريمة تغيير المعالم والحدود
63	الفرع الخامس : حماية الاستثمار والعقار الفلاحي في القانون التوجيه الفلاحي
64	خلاصة الفصل الثاني
68	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع